

Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH de la Communauté d'Agglomération du Pays de
Fontainebleau

Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École,
Samoreau et Vulaines-sur-Seine

Période 2025 – 2027

Convention

Date de la signature de la convention :

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur GOUHOURY Pascal, le Président

l'État, représenté par Monsieur ORY Pierre, le Préfet du département de Seine-et-Marne

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Pierre ORY, Préfet du département de Seine-et-Marne, délégué local de l'Anah dans le département agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Autres signataires partenaires :

La commune de Bois-le-Roi, représentée par Monsieur DINTILHAC David, le Maire,

La commune de Chartrettes, représentée par Monsieur GROS Pascal, le Maire,

La commune de Héricy, représentée par Monsieur TORRES Yannick, le Maire,

La commune de Samoreau, représentée par Monsieur POTTIER David, le Premier Adjoint,

Considérant que les communes de Noisy-sur-École et de Vulaines-sur-Seine n'ont pas souhaité participer à l'abondement des aides.

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2026, adopté le 13 juillet 2021 par le département de Seine-et-Marne,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau 2024 – 2030 adopté le 28 mars 2024

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 juin 2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'État dans le Département, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 12 juin 2024

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 1^{er} juillet au 1^{er} août au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau 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

Préambule	4
Présentation du territoire	4
Présentation du contexte opérationnel	4
Les enjeux en matière de politiques locales de l'habitat privé	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération	8
Article 2 – Enjeux	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	9
Article 3 – Volets d'action	10
3.1. Volet urbain	10
3.2. Volet foncier	10
3.3. Volet immobilier	10
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	11
3.5. Volet copropriété en difficulté	12
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	12
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	13
3.8. Volet social	14
3.9. Volet patrimonial	15
3.10. Volet économique et développement territorial	15
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	16
4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	16
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	18
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	18
5.1. Financements de l'Anah	18
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	18
5.3. Financements des autres partenaires	19
Article 6 – Engagements complémentaires	21
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	22
Article 7 – Conduite de l'opération	22
7.1. Pilotage de l'opération	22
7.2. Suivi-animation de l'opération	23
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	25
Chapitre VI – Communication	28
Article 8 – Communication	28
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	29
Article 9 – Durée de la convention	29
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	29
Article 11 – Transmission de la convention	29

Préambule

Présentation du territoire

Située dans le sud-ouest du département de la Seine-et-Marne, à environ 60 km au sud-est de Paris, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est composée depuis le 1er janvier 2017 de 26 communes, issue de la réunion de cinq anciens EPCI à fiscalité propre. Elle regroupe ainsi 69 175 habitants (population municipale INSEE 2021, en vigueur au 1er janvier 2024).

Le territoire est inséré dans un réseau routier (A5, A6, R.D 607) et ferroviaire dense (ligne R) facilitant les liaisons vers Paris, Melun (préfecture de département) et le reste de la France.

Le Pays de Fontainebleau comprend :

- Le cœur urbain composé d'Avon et de Fontainebleau, dont la population réunie atteint 29 605 habitants, soit 43 % de la population communautaire ;
- Les communes urbaines moins peuplées sur l'axe ferroviaire à destination de Paris notamment sur la frange est du territoire en bord de Seine et Loing. Leurs populations s'établissent à 20 962 habitants, soit 30 % de la population communautaire ;
- La partie plus rurale sur l'ouest du territoire est organisée autour de pôles secondaires. La population est de 18 608 habitants, soit 27 % de la population communautaire.

Les communes du Pays de Fontainebleau présentent la singularité d'être situées au sein et en marge de la Forêt de Fontainebleau, un massif forestier de plus de 32 000 hectares. Celui-ci forme avec la proximité de la Seine un cadre naturel fort et marque une séparation géographique nette entre les communes. La forêt de Fontainebleau est également protégée par de nombreux statuts (site classé, périmètre de protection : notamment Forêt de protection et Forêt d'exception, zones inondables, risques de feux de forêt, zones NATURA 2000, etc.), lesquels ne sont pas sans contraintes sur le développement urbain des communes (densité importante des communes de Fontainebleau et Avon, limitation des potentialités foncières, bande d'inconstructibilités pour la protection des lisières, etc.).

Présentation du contexte opérationnel

Une grande partie ouest du territoire (16 communes) est couverte par le PIG (2019 – 2024) « pour les économies d'énergie et l'habitat durable » du Parc du Gâtinais. Ce dernier devrait être renouvelé et amplifié dans un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat prévu à partir de fin 2024.

L'agglomération a établi, sur l'ensemble de son territoire, un conventionnement avec le Parc naturel régional du Gâtinais français pour l'animation d'un Espace Conseil France Rénov' (ECFR). Ce guichet unique de la rénovation permet d'apporter une information sur les dispositifs et les aides existantes, notamment en matière d'amélioration énergétique, ainsi qu'un premier niveau de conseil ou d'accompagnement pour l'ensemble des vingt-six communes de l'agglomération. L'objectif est donc de pérenniser ce fonctionnement, afin que l'ECFR puisse être le point liant entre les futurs périmètres de convention de gestion Anah.

Les enjeux en matière de politiques locales de l'habitat privé

Pour permettre d'organiser avec cohérence l'action publique en matière d'amélioration de l'habitat privé, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a lancé en 2023 une mission d'actualisation d'études pré-opérationnelles à l'échelle de quatre des cinq anciennes communes de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau afin de mettre à jour les contours du projet de convention d'OPAH à volet « Renouvellement Urbain » de 2017 qui n'a pu aboutir à une mise en œuvre opérationnelle, en l'absence de consensus territorial. Parallèlement, elle a engagé en 2022 le lancement d'une étude pré-opérationnelle sur six communes non couvertes par le PIG du Parc du Gâtinais ou par l'OPAH-RU : Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École, Samoreau et Vulaines-sur-Seine.

Il ressort de façon synthétique les points suivants :

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération

Avec plus de la moitié des logements construits avant 1971, dont 27 % avant 1945 (Insee, 2019), le parc de logement est majoritairement ancien. Il semble en outre énergivore puisqu'environ 42 % des DPE connus et réalisés sur le territoire indiquent une étiquette en E, F ou G (dont 16 % en F et G uniquement). La rénovation thermique du parc de logement est donc un enjeu prioritaire pour le territoire qui recense également 13 % des ménages en situation de précarité énergétique (ONPE, 2020), ainsi qu'une majorité de logements anciens sur le parc locatif privé (78 % du parc locatif de plus de 15 ans selon Filocom 2019), directement visée par l'interdiction de mise en location des passoires énergétiques depuis la loi Climat Résilience.

Autres phénomènes relevés :

- Le vieillissement de la population qui évolue à la hausse depuis 2009 implique des besoins nouveaux d'adaptation du logement pour favoriser le maintien à domicile, notamment des plus âgés avec près de 7 430 habitants de 75 ans ou plus, soit près de 11 % de la population en 2020.
- Le « parc privé potentiellement indigne » (PPPI, 2015) concernerait possiblement près de 4 % du parc (543 logements) dont une grande majorité dans le Cœur Urbain.
- La vacance structurelle de plus de 2 ans s'élève à 4 % des logements privés (1 422 logements) selon les données LOVAC 2021.

Enfin, en 2019, c'est environ 6 620 ménages propriétaires occupants (33 %) aux plafonds de ressources « modestes » et « très modestes » qui pourraient être éligibles à l'ensemble des aides financières de l'Anah et accompagnés gratuitement par un opérateur dans le cadre d'une opération programmée.

À l'échelle des six communes de l'étude :

Caractéristiques générales du parc :

- 7 318 résidences principales et 43 % des résidences principales construites avant 1971 (avant la première réglementation thermique) selon l'Insee en 2019, à fortiori à Héricy (53 %), Bois-le-Roi (50 %) et Chartrettes (48 %).
- Près de 90 % de maisons occupés par des propriétaires (74 %), dont 62 % de T5 ou plus.
- 605 résidences secondaires (dont 202 à Noisy-sur-École) avec une croissance des résidences secondaires plus importante que celle des résidences principales entre 2012 et 2017.

Potentielles cibles de logements à accompagner :

- 1 708 propriétaires occupants modestes et très modestes dont 628 modestes (filocom 2019).
- 896 logements locatifs privés en résidence principale (11 % du parc privé), majoritairement situés à Bois-le-Roi (360 logements) et Chartrettes (142 logements).

Besoins en matière de rénovation thermique :

- 41 % des DPE disponibles classés E, F et G (BNDB 2021) et 16 % entre F et G ;
- 52 dossiers Anah Énergie réalisés en diffus sur six communes entre 2018 et 2022 ;
- 839 ménages (12 %) en situation de précarité énergétique (près de 14 % à Héricy), soit 839 ménages ;
- Entre 7 % et 18 % de ménages chauffés au fioul (18 % à Noisy-sur-École) selon Géodip 2020 ;
- Près de 56 % des rénovations énergétiques 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 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 RSD 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.

Adoption du 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030

Dans la poursuite de ces mêmes réflexions sur le parc privé, la CA du Pays de Fontainebleau vient d'adopter son 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 approuvé par délibération du Conseil communautaire le 28 mars 2024. La CA du Pays de Fontainebleau s'est fixée cinq orientations pour la période en tenant compte des dernières évolutions législatives et des besoins du territoire. Ces orientations sont les suivantes :

1. Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire
2. Accompagner le parcours résidentiel des ménages
3. Améliorer et requalifier le parc de logements
4. Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques
5. Piloter et animer la stratégie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en matière d'habitat

La présente opération programmée permet ainsi d'accélérer la mise en œuvre des objectifs de réhabilitation de l'habitat privé sur le périmètre de la présente convention, plus particulièrement de décliner des réponses sur les différentes orientations fixées au PLH.

À l'issue 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 Communauté d’Agglomération du Pays de Fontainebleau, l’État et l’Anah décident de réaliser une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) pour une durée prévisionnelle de trois ans,

1.2. Périmètre et champs d’intervention

Le périmètre d’intervention de la présente convention englobe les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Noisy-sur-École, Samoreau et Vulaines-sur-Seine.

Sur ce périmètre, les propriétaires occupants modestes et très modestes et bailleurs privés peuvent prétendre à un accompagnement administratif, technique et financier gratuit, ainsi qu’à l’obtention de subventions incitatives pour l’amélioration de l’habitat, en particulier pour :

- Des projets de rénovation énergétique d’ampleur
- Des travaux nécessaires au maintien à domicile (perte d’autonomie)
- Des travaux de traitement de l’habitat indigne et dégradé

L’accompagnement gratuit de syndicats de copropriété est également envisagé, dans la perspective d’enclencher et de faciliter la réalisation de travaux collectifs de rénovation énergétique.

Pour favoriser la réussite de l’opération, la CA du Pays de Fontainebleau et les communes partenaires décident, selon leurs priorités et modalités respectives, de co-financer les aides accordées par l’Agence Nationale d’Amélioration de l’Habitat visées par la présente convention d’opération.

Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Enjeux

Les politiques locales de l’habitat, en particulier sur le parc privé ancien, constituent une réponse majeure aux grands enjeux nationaux, qu’ils soient :

- Environnementaux, neutralité carbone en 2050 par la rénovation thermique, lutte contre l’artificialisation des sols par l’amélioration et la remobilisation du bâti ancien ;
- Sociaux, lutte contre le mal logement, la précarité énergétique, prise en compte du vieillissement de la population et des situations de handicap, production de logements abordables ;
- Économiques, soutien à la filière du bâtiment et l’artisanat local notamment.

En l’espèce, pour la CA du Pays de Fontainebleau, il s’agit avant tout de couvrir l’ensemble de son territoire, d’une politique locale plus harmonieuse en matière de réhabilitation de l’habitat privé.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

L’objectif global de l’intervention est de créer des conditions favorables pour accélérer la dynamique de réhabilitation et l’investissement dans l’amélioration et la réfection de logements privés.

L’action publique devra donc répondre aux axes stratégiques suivants :

Accompagner les transitions écologiques et démographiques au sein du parc privé

Pour les propriétaires les plus modestes et les locataires, cela passe par la structuration d’un service et d’une ingénierie complète permettant de dépasser les contraintes que représente l’engagement de projets de travaux d’ampleur, à la fois en termes d’investissement personnel ou financier, à fortiori pour les ménages les plus fragiles :

- Sur le plan énergétique, il s’agit de penser globalement un projet et d’encourager les rénovations ambitieuses pour rendre les logements véritablement plus économes et agréables à vivre
- D’un point de vue social, la perte d’autonomie et de la mobilité liées à l’âge aux situations de handicap demande d’adapter les logements pour que chacun puisse se maintenir dans les meilleures conditions.

Développer une offre qualitative et abordable, et ce, dans un esprit de requalification patrimoniale

Dans le contexte global de tension sur les marchés franciliens, des renchérissements des taux immobiliers et d’accroissement des résidences secondaires, la CA du Pays de Fontainebleau constate d’importantes difficultés d’installation ou de maintien des ménages locaux (décohabitations). Son cadre de vie recherché constitue un puissant moteur d’attractivité résidentielle, mais génère des surcoûts liés à la progression accélérée de la demande et aux travaux nécessaires de réfection dans le bâti ancien ou protégé.

L’opération aura pour but l’accession sociale à la propriété dans l’ancien, le développement d’une offre locative intermédiaire ou sociale, la résorption du mal-logement, remise sur le marché de logements vacants et la mise en valeur patrimoniale à travers une aide technique, administrative et financière destinée aux propriétaires-occupants et futurs accédants modestes et très modestes, ainsi qu’aux propriétaires bailleurs.

Ces objectifs sont déclinés à travers les volets suivants :

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La CA du Pays de Fontainebleau a adopté le 28 mars 2024 son Programme Local de l'Habitat pour la période 2024-2030, qui couvre l'ensemble du territoire. Il s'inscrit autour de cinq orientations et en programme de seize actions. Ces actions portent sur la préservation du cadre de vie remarquable du territoire par le biais d'un urbanisme négocié en lien avec l'élaboration du PLUi prévu pour 2026. De plus, le PLH porte un objectif ambitieux de remise sur le marché de biens vacants afin d'assurer une sobriété foncière en lien avec les enjeux du SDRIF-E. L'OPAH qui fait l'objet de cette convention va favoriser la mise en œuvre dudit PLH.

3.1.2 Objectifs

Les actions du volet urbain auront comme priorité l'amélioration des espaces publics et de l'attractivité des centres-bourgs qui favorisent le maintien de l'activité économique et commerciale. Ces actions diverses seront recensées.

3.2. Volet foncier

Sans objet.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Lutte contre l'attrition du parc locatif et l'indécence énergétique

La conséquence des obligations de rénovation énergétique de l'habitat qui s'imposent progressivement aux propriétaires bailleurs de biens classés G, F et E au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE), engendre un risque d'attrition du marché locatif ces 5 à 10 prochaines années. Alors que le parc locatif peut répondre à certains types d'installations sur le territoire, la sauvegarde et l'amélioration du parc locatif ancien, thermiquement moins performant, est un objectif stratégique.

La CA du Pays de Fontainebleau et les collectivités partenaires souhaitent agir en anticipation et décident d'apporter des abondements aux aides de l'Anah destinés aux propriétaires-bailleurs pour accélérer la rénovation des passoires thermiques dans le cadre du dispositif Loc' Avantage avec travaux.

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2024, la doctrine de l'Anah évolue en matière de rénovation énergétique. Les projets de rénovation d'ampleur de propriétaires bailleurs modestes et très modestes pourront bénéficier d'un régime de financement identique à celui des propriétaires occupants. Le conventionnement avec l'Anah et le plafonnement des loyers ne seront donc plus obligatoires, ce qui pourraient intéresser de potentiels bénéficiaires supplémentaires.

Le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé

Le parc d'habitat ancien ne répondant plus aux standards de confort actuels peu à la suite de travaux aidés, bénéficier aux publics rencontrant des difficultés d'accès au marché locatif (dispositif fiscal Loc' Avantage). L'octroi des aides financières destinées aux propriétaires bailleurs sera conditionnée, dans la plupart des cas, au conventionnement avec l'Anah (Loc'1, Loc'2, Loc'3). Selon le régime retenu, le porteur de projet s'engagera notamment, au plafonnement de son loyer selon les barèmes annuels de location intermédiaire, social ou très social pour une durée minimum de 6 ans. Il bénéficiera en contrepartie d'une réduction d'impôt proportionnelle

L'aide à l'accession dans l'ancien avec travaux

L'accession à la propriété en résidence principale ne peut pas être circonscrite aux franges les plus aisées. En effet, ces dernières années, les acquéreurs ont connu successivement la hausse des prix de l'immobilier, et plus récemment, la hausse des taux d'intérêt et des coûts des travaux qui accompagnent régulièrement l'achat dans l'ancien.

C'est la raison pour laquelle les signataires de la convention s'accordent sur des abondements significatifs aux aides de l'Anah destinés à financer les projets de travaux des propriétaires plus modestes dans l'ancien. Les parcours résidentiels de primo-accédants et décohabitants locaux qui peinent à s'installer ou se maintenir pourront ainsi être facilités (réduction du coût des travaux et éventuels frais financiers).

3.3.2 Objectifs

- 19 logements conventionnés avec travaux de propriétaires bailleurs (Loc' Avantage)
- 105 logements de propriétaires-occupants modestes et très modestes

Indicateurs de suivi et de résultats :

- *Nombre de dossiers de propriétaires bailleurs par thématique*
- *Nombre de logements conventionnés avec travaux, par type de conventionnement*
- *Niveau moyen de loyer*
- *Montant moyen des travaux*
- *Nombre de logements vacants remis sur le marché*

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Résorber l'habitat indigne et dégradé est l'une des missions originelles de l'Anah et constitue l'un des enjeux majeurs de la politique locale de l'habitat au sein des quartiers anciens.

Pour mieux détecter et intervenir prioritairement sur le mal logement, l'action conduite en la matière doit se renforcer au travers :

- du déploiement d'Histologe et de l'intégration de l'opérateur dans la coordination avec les acteurs du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- de la poursuite par l'opérateur du repérage de l'habitat indigne, dégradé, indécent ou à l'abandon
- des visites des logements signalés pour motifs d'insalubrité ou de non-décence et la qualification de l'état du logement (réalisation des grilles). Ces visites et démarches pourront être réalisées de façon conjointe entre l'opérateur d'OPAH et les services communaux.
- de conseils juridiques dans les missions de l'opérateur afin d'apporter une aide opérationnelle pour accentuer la pression sur les propriétaires en support à l'incitatif : conservation des allocations CAF, courriers RSD et mises en demeure, injonction de travaux voire travaux d'office dans le cadre des procédures de police de l'habitat des maires et du préfet, DUP Vivien, etc. Ces procédures sont, pour la plupart menées par les communes, la CA du Pays de Fontainebleau n'ayant pas la charge de la police de l'habitat. Lorsque le bien est abandonné, un travail d'enquête et d'étude de situation de propriété pourra être conduit pour préciser la marche à suivre : démarches préventives avec des indivisaires, remobilisation d'héritiers, orientation en succession vacante, mise en œuvre d'une procédure de bien sans maître ou abandon manifeste.
- Le renforcement de l'ingénierie technique, sociale et financière des propriétaires pour la réalisation de travaux pour la sortie qualitative des situations et la vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits (rapports de visites)
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages fragiles, notamment dans la recherche de solutions adaptées permettant la gestion des relogements temporaires ou définitifs lorsque la situation le justifie (CCAS, bailleurs sociaux, etc.)

L'opérateur s'appuiera sur un réseau des partenaires structurés autour du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne de Seine-et-Marne, piloté par la DDT, qui assure un rôle de guichet unique pour le suivi des situations auprès des différents partenaires, en particulier :

- Les services des communes responsables de la lutte contre l'habitat indigne
- L'Adil 77 pour ses compétences juridiques à destination des locataires, propriétaires et communes ;
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) pour le traitement de l'insalubrité ;
- La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour une détection active des situations et le cas échéant la consignation des aides aux propriétaires ;
- Les CCAS et les bailleurs sociaux si des besoins de relogement se présentent

3.4.2 Objectifs

- 4 logements privés occupés par leurs propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes au titre de MaPrime Logement Décent
- 12 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de titre de MaPrime Logement Décent

Indicateurs de suivi et de résultats :

- *Nombre de signalements reçus de situation de mal logement, nombre ayant fait l'objet d'une visite*
- *Nombre de diagnostics réalisés*
- *Nature des désordres (indécence, insalubrité, très dégradé, etc.)*
- *Cotation moyenne (grilles en vigueur)*
- *Nombre de recours à un maître d'œuvre*
- *Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés*

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

3.5. Volet copropriété en difficulté

Sans objet.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration thermique se trouve au cœur de l'opération, à la fois comme vecteur de modernisation et d'attractivité du parc de logements anciens, mais également comme soutien efficace et durable aux économies d'énergie et de la lutte contre la précarité énergétique des ménages vulnérables.

Les travaux proposés aux propriétaires pourront inciter à la réalisation de travaux mobilisant des énergies renouvelables, des matériaux biosourcés, tout en participant également au confort d'été. Systématiquement, l'opérateur devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence : isolation thermique, menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, création de ventilation, remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique ou sa mise à la terre, installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.

L'opérateur devra assurer, en partenariat avec les services et techniciens (ABF notamment), la promotion auprès des propriétaires de la réalisation de travaux conciliant performance énergétique et mise en valeur du patrimoine. Les contraintes architecturales rendront dans certains cas difficile la mise en œuvre de travaux de

rénovation thermiques ambitieux tant sur le plan technique (travaux en site occupé, difficulté pour recourir à l'isolation thermique par l'extérieur, etc.) que financier (surcoûts techniques ou matériaux spécifiques). Si l'opérateur en charge du suivi-animation ne parvient pas à obtenir les gains énergétiques suffisants pour avoir recours aux aides de Ma Prime Rénov' – Parcours Accompagné, il devra orienter les ménages vers les dispositifs idoines : Ma Prime Rénov' (par geste), CEE, dispositifs fiscaux, etc.

L'opérateur veillera à mobiliser une équipe qualifiée (Architecte DE, Thermicien, etc.), à proposer plusieurs scénarii de travaux, à faciliter la recherche d'entreprises et l'analyse des devis et à suivre les travaux jusqu'à la réception des subventions. Sur le plan financier, il aura la charge de cumuler différents outils financiers et de préfinancement de travaux pour faire aboutir les projets et minorer les restes à charge.

Sur les copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, il est prévu que l'opérateur puisse assurer un accompagnement « léger » afin de les accompagner en ce qui concerne leur gestion et vers la réalisation d'un projet de travaux cohérent avec leur situation :

- Initier des premières actions de structuration visant à poser les bases d'une organisation et d'un fonctionnement pérennes et préalables à l'engagement de travaux
- Le cas échéant, assainir la gestion, optimiser le budget et traiter les contentieux (ou dettes) pour éviter l'aggravation éventuelle de difficultés
- Traitement des problématiques techniques par la proposition d'un programme de travaux adéquat et l'obtention de prêts collectifs et de financements publics ouverts à ce type de copropriétés (Ma Prime Rénov' Copropriétés notamment).

3.6.2 Objectifs

- 70 logements occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes » au titre de MaPrimeRénov' – Parcours accompagné
- 9 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs privés dont à minima 7 logements concernés par un financement aux travaux de rénovation énergétique (habiter mieux)
- 22 logements inclus dans un minimum de 2 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Indicateurs de suivi et de résultats :

- *Nombre de contacts et leur origine.*
- *Nombre de visites réalisées et de diagnostics*
- *Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandons,*
- *Étiquette moyenne (avant travaux, suite aux travaux projetés, après travaux)*
- *Gain énergétique moyen*

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Afin de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne (personnes âgées ou en situation de handicap), des travaux d'adaptation et d'accessibilité seront réalisés dans le cadre de l'opération. Ils permettront aux occupants de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements et de rendre chaque pièce simple d'utilisation et accessible pour tous (accès PMR, adaptation des salles d'eau, etc.)

Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et de handicap : Conseil départemental, la MDPH, les services communaux, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA.

Dans le cadre du suivi-animation, il sera demandé à l'opérateur :

- La réalisation d'actions de sensibilisation à l'adaptation des logements, ainsi que des conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques d'accident domestique lors des visites.
- La réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions,
- La mobilisation d'acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et de handicap afin de mobiliser le cas échéant des aides techniques et financières complémentaires.

3.7.2 Objectifs

- 31 logements occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes » au titre de Ma Prime Adapt'

Indicateurs de suivi et de résultats :

- *Nombre de contacts et leur origine,*
- *Nombre de visites réalisées/diagnostics*
- *Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandons,*
- *Nombre de projets ayant fait l'objet de travaux mixtes (adaptation du logement, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et dégradé),*
- *Nature des financements mobilisés,*
- *Coût moyen des travaux par m².*

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié de façon transversale, concernant les ménages les plus vulnérables accompagnés ou non, à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer les occupants sur leurs droits et d'assurer leur mise en œuvre dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fonds de Solidarité Logement [FSL], d'assistance à l'obtention de préfinancements, de crédits/caisse d'avance, prêt avance rénovation, Aide au Logement, etc.).

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement (opérateur),
- D'agir en concertation avec les partenaires permettant de trouver les solutions économiques offrant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficulté économique, d'aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, fondation Abbé Pierre, associations, etc.),
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et de demandes de subventions.
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services ou travailleurs sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents,
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif),
- D'assurer la recherche de solutions par l'opérateur, notamment dans le cadre de relogement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux

- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

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

3.8.2 Objectifs

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

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- *Production de logements locatifs conventionnés (Loc'1, Loc'2, Loc'3),*
- *Nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,*
- *Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,*
- *Nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques,*
- *Nombre d'intermédiations locatives,*
- *Sorties d'insalubrité traitées.*

Auxquels s'ajoutent les indicateurs globaux liés aux profils du ménage, aux caractéristiques du logement et aux résultats obtenus.

3.9. Volet patrimonial

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'un des objectifs est de faire prévaloir les atouts patrimoniaux, architecturaux et paysagers des biens pouvant être concernés par des travaux de réhabilitation effectués par des propriétaires occupants ou bailleurs, en vue de préserver et d'assurer la mise en valeur du patrimoine local.

En effet, le territoire de la CA du Pays de Fontainebleau revêt une dimension patrimoniale très forte, avec notamment la présence de la forêt de Fontainebleau classée au titre de « Forêt d'exception ». D'autre part, certains secteurs communaux peuvent également être concernés par des périmètres de protection autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Ces protections patrimoniales ne seront pas sans impact sur l'opération programmée et la réalisation des objectifs en matière de rénovation énergétique globale. La rénovation du bâti traditionnel ou protégé fait parfois obstacle à l'éligibilité de certains projets en raison des critères de performance thermique pour l'octroi de subventions. De façon générale, l'équipe opérationnelle fera en sorte que les rénovations puissent concilier performance thermique et réhabilitations respectueuses du patrimoine ancien et veillera à informer les particuliers de ces dispositions de protection du patrimoine ou à proposer un programme de travaux prenant en compte les qualités architecturales du bâtiment. L'accompagnement de projets de travaux sera à engager en relation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (CAUE en conseil, ABF et communes). Lorsque la réalisation de dossiers individuels de rénovation énergétique s'avère impossible, l'opérateur devra réorienter le ménage vers les dispositifs plus adéquats.

Les financements prévus dans le cadre de l'opération ne prévoient pas d'aides spécifiques pour les ravalements seuls. Ils pourront être financés dès lors qu'ils concernent des projets de travaux lourds et de traitement de l'habitat indigne ou dégradé.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'opération programmée participera au soutien de l'artisanat local et de la filière du bâtiment. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien. Ces nouveaux marchés représentent d'importantes retombées pour les entreprises locales. Les travaux auront donc des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Il s'agit pour l'opérateur de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, qui souhaitent prendre une part active dans cette opération, de favoriser les actions de sensibilisation et d'information à destination des artisans et entreprises intéressées par la réhabilitation du bâti ancien.

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication sont prévues en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de cette convention :

- Faire connaître le dispositif OPAH.
- Les sensibiliser aux spécificités de la rénovation, sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment sur les travaux de réhabilitation énergétique et sur les travaux d'autonomie.
- Les sensibiliser plus concrètement sur le contenu des devis, la bonne rédaction des factures, la non-valorisation des certificats d'économie d'énergie.
- Mobiliser la chambre des métiers, la CCI, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1er juillet 2020 pour tout dépôt de projets de travaux de rénovation énergétique.

3.10.2 Objectifs

La convention ne fixe pas d'objectifs quantitatifs spécifiques sur ce volet.

Les objectifs de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau sont les suivants :

- Permettre aux entreprises locales compétentes de répondre aux sollicitations des propriétaires
- Permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire à travers la réalisation de travaux de qualité.
- Permettre que le dispositif soit vecteur en matière d'activité économique des PME du bâtiment.

Les indicateurs de résultats du volet économique sont les suivants :

- *Activité générée pour les entreprises locales,*
- *Localisation et nom des entreprises mobilisées*
- *Montant HT des travaux subventionnés sur les dossiers déposés et agréés*
- *Nombre de dossiers par entreprise*
- *Coût des travaux au m²*

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux sont évalués à 148 logements minimum, répartis comme suit :

- 105 logements occupés par leur propriétaire
- 21 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 22 logements inclus dans un minimum de 2 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Nombre de logements PO	34	37	34	105
Dont MaPrime Logement Décent	1	2	1	4
Dont MaPrimeRénov' – Parcours accompagné	23	24	23	70
Dont Ma Prime Adapt'	10	11	10	31
Nombre de logements PB	6	8	7	21
Dont MaPrime Logement Décent	4	4	4	12
Dont MaPrimeRénov' – Parcours accompagné	0	1	1	2
Dont Ma Prime Adapt'	0	0	0	0
Dont travaux de rénovation énergétique (habiter mieux)	2	3	2	7
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)				
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)				
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété	0	11	11	22
dont Copropriétés autres	0	3	3	6
dont Copropriétés fragiles	0	8	8	16
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)				
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
Loc'Avantages	5	7	7	19
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	3	3	9
Dont loyer conventionné social Loc'2	2	3	3	8
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	1	1	2

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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d’engagement de l’Anah pour l’opération sont de **3 602 312,50 €**, selon l’échéancier suivant :

	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 €

5.2. Financements de la collectivité maître d’ouvrage

5.2.1. Règles d’application

La Communauté d’Agglomération du Pays de Fontainebleau s’engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l’Anah pour financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans les conditions suivantes :

Conditions générales		
Modalités d'octroi de subventions	Propriétaire occupants	Propriétaires bailleurs
MaPrime Logement Décent	–	10 % Jusqu'à : - 8 000 € (logements très dégradé), - 5 000 € (logement dégradé), - 2 000 € (problématique ponctuelle de sécurité/salubrité)
MaPrimeRénov' – Parcours accompagné	5 % Jusqu'à 2 000 €	
Travaux de rénovation énergétique (habiter mieux)	–	15 % Jusqu'à 6 000 €

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 486 673,50 €, selon l'échéancier suivant :

	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 €

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

Les communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Samoreau s'engagent, dans la limite de leurs dotations budgétaires, à abonder les aides de l'Anah pour financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans les conditions suivantes :

Conditions générales		
Modalités d'octroi de subventions	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
MaPrime Logement Décent	10 % Jusqu'à : - 5 000 € d'aides si atteinte de la classe E après travaux, - sinon 3 000 €.	10 % Jusqu'à : - 5 000 € (logements très dégradé), - 4 000 € (logement dégradé), - 2 000 € (problématique ponctuelle de sécurité/salubrité)
MaPrimeRénov' – Parcours accompagné	5 % Jusqu'à 1 500 €	5 % Jusqu'à 1 500 €
Travaux de rénovation énergétique (habiter mieux)	–	

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des communes de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Samoreau sont pour chacune d'elles de **29 750,00 €** selon l'échéancier suivant :

Bois-le-Roi

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides aux travaux	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €
Part fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Part variable	0 €	0 €	0 €	0 €

Chartrettes

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides aux travaux	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €
Part fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Part variable	0 €	0 €	0 €	0 €

Héricy

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides aux travaux	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €
Part fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Part variable	0 €	0 €	0 €	0 €

Samoreau

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides aux travaux	9 817,50 €	10 115,00 €	9 817,50 €	29 750,00 €
dont aides à l'ingénierie	0 €	0 €	0 €	0 €
Part fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Part variable	0 €	0 €	0 €	0 €

Les communes de Noisy-sur-École et de Vulaines-sur-Seine ne financeront pas à date la présente opération.

Article 6 – Engagements complémentaires

Des partenariats sont susceptibles d'abonder les financements de l'Anah et des collectivités partenaires, au titre de cette opération : le Conseil départemental de la Seine-et-Marne, la Région, la CARSAT, la CAF, la MSA, les caisses de retraite complémentaires, 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

La Communauté d’Agglomération du Pays de Fontainebleau assure le pilotage du suivi-animation de l’opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s’assure par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

L’instance décisionnelle

Le comité décisionnel commun aux trois dispositifs d’amélioration de l’habitat sera le conseil communautaire. La commission Urbanisme Habitat et Déplacements de l’agglomération du Pays de Fontainebleau se réunira pour émettre un avis avant passage en conseil.

Ses missions seront :

- Validation de la convention initiale et de ses éventuels avenants
- Suivi des actions menées sous format d’un point d’information aux élus communautaires (Rapport d’activité)

Le comité de pilotage

L’ensemble des prestataires participeront à un COPIL commun organisé par la communauté d’agglomération du Pays de Fontainebleau. Il sera commun aux trois différents dispositifs d’intervention Anah existants sur le territoire.

Il sera composé par :

- Le Président du Pays de Fontainebleau
- Le Vice-Président en charge de l’habitat
- Les Maires des 26 communes ou leur référent à l’amélioration de l’habitat
- Le délégué local de l’ANAH – ou son représentant
- Les services de l’agglomération
- Les principaux partenaires de l’opération
- Le prestataire de l’opération

Ses missions seront :

- La validation du projet de convention pour le passage en conseil communautaire et municipal ;
- Le suivi et la coordination de la stratégie opérationnelle sur l’ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau et la validation des réajustements si nécessaire ;
- L’arbitrage et la validation des propositions ;
- La définition des axes de travail ;
- La prise de connaissance des interventions sur le territoire

Il se réunira à minima une fois par an et selon les besoins de l’avancée des projets.

Le comité technique

Un comité technique exclusif à ce dispositif d’amélioration de l’habitat sera mis en place.

Il sera composé par :

- Des référents techniques à l'amélioration de l'habitat des quatre communes signataires
- Le délégué Local de l'ANAH ou son représentant
- Les services de l'agglomération
- Les principaux partenaires de l'opération (France Rénov', CAF, Département de Seine-et-Marne, etc.)
- Le prestataire de l'opération

Ses missions seront :

- Le suivi de l'amélioration de l'habitat privé, des opérations de recyclage urbain et de la veille foncière ;
- L'étude des propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH et l'adaptation des actions d'animation si nécessaire ;
- La préparation des comités de pilotage.

Il se réunira au moins une fois par trimestre

Le groupe projet

Un groupe projet commun aux trois dispositifs d'amélioration de l'habitat sera mis en place.

Il sera composé par :

- Le chargé de mission habitat du Pays de Fontainebleau
- La directrice du pôle Urbanisme Habitat et Déplacements du Pays de Fontainebleau
- Le prestataire de l'opération

Ses missions seront :

- Le pilotage technique de la démarche et du suivi régulier du prestataire.

Il se réunira avec le prestataire pour préparer en amont les COTECH et COPIL.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération sera assurée par un prestataire extérieur qui sera retenu dans le cadre d'une mise en concurrence, conformément au Code de la commande publique. L'opérateur devra mettre à disposition une équipe pluridisciplinaire, disposant des compétences et/ou capacités suivantes :

- Analyse technique et thermique des bâtiments et des logements : connaissance de l'habitat ancien et des techniques du bâtiment, réalisation des diagnostics techniques et énergétiques, réalisation de diagnostics et préconisation pour les travaux d'autonomie, hiérarchisation et préconisation de travaux, chiffrages estimatifs, analyse des devis,
- Connaissance en matière d'urbanisme : réglementation du Code de l'urbanisme, dimension architecturale et patrimoniale des projets et appréhension des projets dans un contexte global,
- Ingénierie sociale et financière : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et établissement de plans de financement, réalisation de bilans sociaux, capacité à accompagner les ménages ou à faire le lien avec les travailleurs sociaux,
- Capacité à animer des partenariats et à communiquer, informer, expliquer et s'adapter aux différents publics et acteurs,
- Capacités à restituer les résultats : gestion de bases de données.

Ces compétences seront précisées dans le cahier des charges de suivi animation, demandant également à l'opérateur d'être agréé Mon accompagnateur Rénov.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur spécialisé en matière de suivi-animation assurera :

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, syndicats de copropriétaires).
- Assistance auprès de la CA du Pays de Fontainebleau et ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux dossiers complexes.

Les missions de l'équipe de suivi-animation se déclinent de la manière suivante :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Actions de repérage et de diagnostic : visites de repérage ; diagnostics techniques Anah ; audit énergétique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêtés d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision et accompagnement des propriétaires : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Suivi et évaluation : 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.

L'opérateur s'engage à respecter les prestations d'accompagnement définies aux annexes 1 et 2 de la délibération n°2023-50 du 6 décembre 2023. Pour les travaux de rénovation énergétique, le prestataire doit être agréé « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR'). Les prestations d'accompagnement sont définies par l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié pris en application du décret n° 2022- 1035 du 22 juillet 2022.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier :

Les services instructeurs de l'Anah

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

Les communes partenaires :

Le suivi du financement via une commission pilotée par la CA du Pays de Fontainebleau composée de l'ensemble des communes permettra d'assurer la réactivité des versements des subventions aux demandeurs, d'assurer le suivi des enveloppes budgétaires par les communes et d'assurer la transparence du processus d'attribution des aides.

Les autres organismes financeurs

Chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire.

Au cours des trois premiers mois de l'opération, les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, réseau PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, CAF, Fondation du Patrimoine, Action Logement, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques.

Les services sociaux et acteurs de terrain

Parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : Conseil départemental, CCAS, ADIL, Services municipaux (urbanisme, habitat, juridique, etc.), UDAF, ARS, CAF, etc.

L'équipe du suivi-animation devra articuler son travail avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), ainsi que tout autre acteur qui aura été identifié pour concourir au repérage de situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique (CCAS, Département CAF, MSA, DDT, etc.)

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 indicateurs suivants permettront de mesurer le bon déroulement de l'opération et le niveau de réalisation des objectifs :

Indicateurs globaux (liste non exhaustive)

Nombre de contacts pris

- Par mode : téléphone, mail, permanence, etc.
- Par commune
- Par statut des demandeurs : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndics, etc.
- Par type de souhaits de travaux initiaux : Énergie, travaux lourds, autonomie, etc.
- Nombre de contacts non éligibles à une aide et nature des raisons

Profil des ménages

- Composition familiale
- Âge
- Répartition entre ménages très modestes et modestes

Avancement des dossiers

- Nombre de dossiers déposés auprès de l'ANAH (par thématique dont mixte)
- Répartition dans l'avancement après le dépôt auprès de l'ANAH (dossiers en attente de pièces, dossiers en cours d'instruction, dossiers accordés, dossiers refusés, dossiers soldés, etc.)
- Nombre total de logements concernés et répartition par communes
- Nombre de dossiers mixtes (autonomie énergie, autonomie indignité, etc.)

Financement des travaux :

- Montant moyen des travaux envisagés et de ceux réalisés (par type de thématique)
- Coût moyen de réhabilitation au m²
- Répartition des financements par financeur et montant moyen de subvention
- Montant global des travaux engagés et impact sur les entreprises locales du bâtiment

Indicateurs spécifiques par thématique :

Travaux d'économies d'Énergie :

- Nombre de diagnostics énergétiques réalisés
- Étiquette moyenne des diagnostics énergétiques avant travaux, des travaux projetés, après travaux
- Gain énergétique moyen avant et après travaux en kWh
- Montants moyens des économies d'énergie réalisées (en euros)
- Économies de gaz à effet de serre

Travaux de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements reçus de situation de mal logement, nombre ayant fait l'objet d'une visite
- Nombre de diagnostics techniques réalisés
- Nature des désordres (indécence, insalubrité, très dégradé, etc.)
- Cotation moyenne (grille ARS et grille Habitat Dégradé)
- Nombre de recours à un maître d'œuvre
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés

Travaux d'autonomie :

- Nombre de diagnostics autonomie réalisés
- Nature des difficultés rencontrées par les ménages concernés

Copropriétés :

- Nombre de signalements de copropriétés reçus
- Nombre de copropriétés repérées comme fragiles
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés
- Nature des difficultés rencontrées
- Nombre de copropriétés et de logements concernés ayant bénéficié de subventions
- Nature et type de travaux réalisés

Propriétaires bailleurs :

- Nombre de dossiers de propriétaires bailleurs par thématique
- Nombre de logements conventionnés avec travaux, par type de conventionnement
- Niveau moyen de loyer
- Montant moyen des travaux réalisés
- Nombre de logements vacants remis sur le marché

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

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

Ce rapport viendra 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.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l’Anah du 01/01/2025 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au 31/12/2027.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en sept exemplaires à Fontainebleau, le 28 juin 2024

Pour le maître d'ouvrage,

Le Président,
Pascal GOUHOURY

Pour l'État,

Pour l'agence nationale de
l'habitat,

Pour la commune de Bois-le-Roi,

Le Maire,
David DINTILHAC

Pour la commune de Chartrettes,

Le Maire,
Pascal GROS

Pour la commune d'Héricy,

Le Maire,
Yannick TORRES

Pour la commune de Samoreau,

Le Premier adjoint,
David POTTIER