

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

Délibération n°2024-124 - Habitat – Mise en œuvre d’une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les communes d’Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine sur la période 2024-2029 – 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
Suffrage 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 2143-2, L 5111-4 et L 5216-1 et suivants**
- **Le Code civil, et notamment, l'article L.2305**
- **La délibération n° 2022-193 du conseil communautaire du 15 décembre 2022 relative à la signature du marché public pour l'actualisation de la convention OPAH-RU et de la mission de suivi-animation du dispositif.**
- **La délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018 approuvant la convention Action Cœur de Ville Avon/Fontainebleau**
- **La délibération n° 2019-201 du conseil communautaire du 05 décembre 2019 relatif à l'avenant no 1 de la convention ACV validant le périmètre dit Opération de Renouveau des Territoires ORT**
- **La délibération n° 2020-249 du conseil communautaire en date du 10 décembre 2020 approuvant les nouveaux périmètres d'Opérations de revitalisation des Territoires (ORT) suite à l'élaboration de deux avenants distincts sur Fontainebleau et Avon,**
- **La délibération n° 2021-096 du conseil communautaire du 24 juin 2021 approuvant les avenants de projet n° 1 de la ville d'Avon, de Fontainebleau et de l'avenant dit « chapeau » du Pays de Fontainebleau,**
- **La délibération n° 2023-195 du conseil communautaire du 14 décembre 2023 approuvant les avenants de projet n° 2 relatifs aux Opérations de Revitalisation du territoire d'Avon et de Fontainebleau et la prolongation du dispositif jusqu'en 2026**
- **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**

Rapporteur : M. Fabrice LARCHÉ

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

Contexte territorial

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 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 PCEAT 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 16 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 et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) : objectifs et financements

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une offre de service partenariale qui a pour vocation la requalification de l'habitat privé ancien sur un périmètre défini. Elle propose une ingénierie et des aides financières aux propriétaires afin de les aider à réhabiliter leurs logements. Elle peut s'inscrire dans trois thématiques au choix de la collectivité et selon le besoin. Ces thématiques sont la rénovation énergétique, l'habitat indigne et l'adaptabilité. En complément de l'OPAH classique, une thématique spécifique peut être ajoutée pour mettre en œuvre un traitement ciblé de l'habitat ancien très dégradé présentant des pathologies lourdes. Dans le cas des communes d'Avon et de Fontainebleau, des secteurs à enjeux, dans le centre ancien des deux villes, ont ainsi été identifiés. C'est pourquoi un volet renouvellement urbain (RU) s'est révélé nécessaire pour la mise en place d'outils coercitifs d'amélioration de l'habitat. Ce volet permet à la puissance publique d'agir en cas de réticence des propriétaires à effectuer les travaux de mises aux normes des logements, et ce, sur une liste d'adresses pré-identifiées dans la convention.

L'OPAH-RU du Pays de Fontainebleau regroupe quatre des anciennes communes de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau qui sont Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine. Le volet RU porte sur la plus grande partie du cœur urbain et constitue le volet habitat du dispositif « Action Cœur de Ville » d'Avon et de Fontainebleau. En effet, le périmètre « Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) » recouvre en grande partie ces secteurs de concentration d'habitat dégradé. Après la réalisation d'une étude pré-opérationnelle finalisée en 2017, puis réajustée en 2019, lors de l'élaboration du dossier « Action Cœur de Ville », le Pays de Fontainebleau a fait appel au bureau d'études CITEMETRIE pour actualiser les termes de la convention financière et d'objectif et mettre en œuvre le suivi-animation de cette opération d'une durée de cinq ans.

L'actualisation a permis de définir les objectifs et les matrices financières suivantes :

Les objectifs globaux sont évalués à 298 logements minimum, répartis comme suit :

- 200 logements occupés par leur propriétaire
- 49 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 21 logements inclus dans 3 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 28 logements inclus dans 4 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Objectifs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Nombre de logements Propriétaires Occupants	29	40	51	51	29	200
<i>Dont adaptabilités</i>	5	7	9	9	5	35
<i>Dont énergies</i>	20	27	34	34	20	135
<i>Dont logements indignes</i>	4	6	8	8	4	30
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	7	10	12	12	8	49
Nombre de logements en Copropriété	-	-	7	28	14	49

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 de la Communauté d'agglomération, les communes s'engagent aussi à apporter des aides aux travaux. L'objectif est d'accompagner les demandeurs et de leur permettre un montage gratuit des dossiers nécessaires en plus d'avoir un reste à charge le plus soutenable possible pour les catégories de ménages modestes et très modestes (par exemple 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 sera de **8 217 975,00 €** dont 7 659 200,00 € dans le cadre des aides aux travaux et de 558 775,00 € dans le cadre des aides à l'ingénierie.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	1 087 796,25 €	1 450 395,00 €	1 948 233,75 €	2 363 613,75 €	1 412 433,45 €	8 217 975,00 €
dont aides aux travaux	1 003 980,00 €	1 338 640,00 €	1 808 540,00 €	2 223 920,00 €	1 284 120,00 €	7 659 200,00 €
dont aides à l'ingénierie	83 816,25 €	111 755,00 €	139 693,75 €	139 693,75 €	128 313,45 €	558 775,00 €

Financements de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,

Pour la Communauté d'agglomération, 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 de 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 selon les objectifs ainsi définis un engagement de **970 725,00 €**, dont 557 200,00 € dans le cadre des aides aux travaux et 413 525,00 € dans le cadre des aides à l'ingénierie.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	145 608,75 €	194 145,00 €	242 681,25 €	242 681,25 €	145 608,75 €	970 725,00 €
dont aides aux travaux	83 580,00 €	111 440,00 €	139 300,00 €	139 300,00 €	83 580,00 €	557 200,00 €
dont aides à l'ingénierie	62 028,75 €	82 705,00 €	103 381,25 €	103 381,25 €	62 028,75 €	413 525,00 €
Part fixe	54 491,25 €	72 655,00 €	90 818,75 €	90 818,75 €	54 491,25 €	363 275,00 €
Part variable	7 537,50 €	10 050,00 €	12 562,50 €	12 562,50 €	7 537,50 €	50 250,00 €

Financements des communes,

En complément des aides de l'Anah et préposées au titre de l'Agglomération, les communes d'Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine ont décidé d'apporter une aide supplémentaire à leurs habitants. Ces aides sont conditionnées aux mêmes critères que celles prévues au titre de l'Agglomération. De plus, une fois les enveloppes consommées, il n'est pas prévu de financement supplémentaire.

Pour les **communes de Bourron-Marlotte et Samois-sur-Seine,**

Conditions générales		
Modalités d'octroi de subvention	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs
MaPrime Logement Décent	10 % du montant des travaux Plafonds : 5 000 € Si atteinte classe E 3 000 € autres cas	10 % du montant des travaux Plafonds : 5 000 € Igts très dégradés 4 000 € Igts dégradés 2 000 € problématique ponctuelle de sécurité/salubrité
MaPrimeRénov' – Parcours accompagné	5 % des travaux Plafonds : 1 500 €	
Travaux de rénovation énergétique	-	15 % des travaux Plafonds : 1 500 €

Pour les **communes d'Avon et Fontainebleau**

Conditions générales		
Modalités d'octroi de subvention	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs
MaPrime Logement Décent	10 % du montant des travaux Plafonds : 5 000 € Si atteinte classe E 3 000 € autres cas	-
MaPrimeRénov' – Parcours accompagné	5 % du montant des travaux Plafonds : 2 000 €	-
Travaux de rénovation énergétique	-	-

Soit pour l'ensemble,

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Avon	28 500,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €	47 500,00 €	28 500,00 €	190 000,00 €
Bourron-Marlotte	6 900,00 €	9 200,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €	6 900,00 €	46 000,00 €
Fontainebleau	17 250,00 €	23 000,00 €	28 750,00 €	28 750,00 €	17 250,00 €	115 000,00 €
Samois-sur-Seine	4 875,00 €	6 500,00 €	8 125,00 €	8 125,00 €	4 875,00 €	32 500,00 €
Total Communes	57 525,00 €	76 700,00 €	95 875,00 €	95 875,00 €	57 525,00 €	383 500,00 €

Il est précisé que la présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires.

Ce dispositif représente au total près de **9 572 200,00 €**, dont 972 300,00 € au titre du fonctionnement (suivi-animation) et 8 601 475,00 € 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).

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Approuver la participation de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau au dispositif de mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain_tel que présentée dans les tableaux financiers ci-dessus ;
- Approuver les termes de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-renouvellement urbain, ci-annexée ;
- 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 M. le Président à signer la présente convention et tout autre document liés à sa mise en œuvre , dont tout avenant à intervenir ;
- Autoriser M. le Président à solliciter l'aide au financement du chef de projet OPAH-RU auprès de l'ANAH, conformément à la délibération N° 2020-134 du conseil communautaire du 9 juillet 2020.

Décision :

L'assemblée décide à l'unanimité de :

- Approuver la participation de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau au dispositif de mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain tel que présentée dans les tableaux financiers ci-dessus ;
- Approuver les termes de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-renouvellement urbain, ci-annexée ;
- 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 M. le Président à signer la présente convention et tout autre document liés à sa mise en œuvre , dont tout avenant à intervenir ;
- Autoriser M. le Président à solliciter l'aide au financement du chef de projet OPAH-RU auprès de l'ANAH, conformément à la délibération N° 2020-134 du conseil communautaire du 9 juillet 2020.

Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance



Le Président,

Michel CHARIAU

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
077-200072346-20240703-2024-124-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2024