

## **Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat**

OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération du Pays de  
Fontainebleau

Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine

Période 2024 – 2029

Convention

Date de la signature de la convention :

30 juin 2024

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, 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 d'Avon, représentée par Madame NOUHAUD Marie-Charlotte, la Maire,**

**La commune de Bourron-Marlotte, représentée par Monsieur VALENTE Victor, le Maire,**

**La commune de Fontainebleau, représentée par Monsieur GONDARD Julien, le Maire,**

**La commune de Samois-sur-Seine, représentée par Monsieur CHARIAU Michel, le Maire,**

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 convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau, le 05 décembre 2019

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 ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 1<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> 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 MATIERES

<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....</b>	<b>8</b>
<b>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....</b>	<b>8</b>
1.1. Dénomination de l'opération .....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</b>	<b>9</b>
<b>Article 2 – Enjeux .....</b>	<b>9</b>
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</b>	<b>10</b>
<b>Article 3 – Volets d'action.....</b>	<b>12</b>
3.1. Volet urbain.....	12
3.2. Volet foncier (Secteurs RU – Avon et Fontainebleau) .....	13
<b>3.2.2 Objectifs .....</b>	<b>14</b>
3.3. Volet immobilier .....	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	17
3.5. Volet copropriété en difficulté (Secteurs RU – Avon et Fontainebleau) .....	18
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	19
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	20
3.8. Volet social .....	21
3.9. Volet patrimonial .....	22
3.10. Volet économique et développement territorial .....	23
<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....</b>	<b>24</b>
4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah ..	24
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. ....</b>	<b>26</b>
<b>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....</b>	<b>26</b>
5.1. Financements de l'Anah .....	26
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	27
5.3. Financements des autres partenaires.....	28
<b>Article 6 – Engagements complémentaires .....</b>	<b>30</b>
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</b>	<b>31</b>
<b>Article 7 – Conduite de l'opération .....</b>	<b>31</b>
7.1. Pilotage de l'opération .....	31
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	35
<b>Chapitre VI – Communication. ....</b>	<b>38</b>
<b>Article 8 - Communication .....</b>	<b>38</b>
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</b>	<b>39</b>
<b>Article 9 - Durée de la convention .....</b>	<b>39</b>
<b>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....</b>	<b>39</b>
<b>Article 11 – Transmission de la convention .....</b>	<b>39</b>

# 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.).

La ville de Fontainebleau, quant à elle, est une ville chargée d'histoire : ville royale puis ville impériale, son patrimoine bâti remarquable (château, hôtels, voire casernes) est également fortement protégé (domaine national, monuments classés et inscrits, quartiers anciens, adoption d'un SPR sur les communes de Fontainebleau et Avon) :

## Présentation du contexte opérationnel

Plusieurs OPAH et PIG ont été menés sur le territoire de Fontainebleau et Avon depuis 1980, dont plus récemment deux dispositifs complémentaires d'OPAH « cœur-de-ville » et de PIG sur Fontainebleau sur la période 1998-2001, une OPAH « quartiers anciens » sur Avon sur la même période 1998-2001 et une OPAH sur le quartier des Fougères à Avon jusqu'en 2004, prorogée par une MOUS jusqu'en 2006.

Des campagnes de ravalement, débutées en 2002 et terminées en 2014 (dont les derniers dossiers ont été finalisés en 2016), ont permis de compléter la palette d'intervention sur le bâti privé grâce à un soutien financier de l'ex-Communauté de Communes en faveur de la conservation du patrimoine bâti.

Dans la poursuite de la désignation en 2018 des villes Fontainebleau et Avon comme lauréates du programme Action Cœur de Ville, le cœur Urbain est aujourd'hui couvert par une « Opération de Revitalisation des Territoires » (ORT). Au-delà de concrétiser une stratégie de redynamisation globale des villes-centres, dans une logique d'entraînement pour le reste de l'agglomération, ces démarches apportent des nouveaux leviers financiers sur l'habitat : accès au dispositif fiscal Denormandie, financements d'Action Logement, Aide aux montages VIR-DIIF Anah, etc.

D'autre part, 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 du diagnostic réalisé dans le cadre des compléments d'études 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, c'est environ 6 620 ménages propriétaires occupants (33 %) aux plafonds de ressources « modestes » et « très modestes » (cf. filocom 2019) 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 communes de Bourron-Marlotte et Samois-sur-Seine**

Les deux communes comptent ensemble environ 4 800 habitants et 2 500 logements sont également concernées, avec respectivement :

- 54% et 44% des DPE disponibles classées E – F et G (BNDB 2021)
- 10% et 11% d'habitants de plus de 75 ans (Insee 2019)
- 2,5% (36 logements) et 4% (45 logements) en situation de vacance structurelle (LOVAC 2021)
- Des potentielles situations d'habitat indigne identifiées par les services de Samois-sur-Seine
- 33% (304 ménages) et 30% (208 ménages) des propriétaires occupants sous les plafonds de ressources modestes et très modestes

### **À l'échelle du Cœur urbain :**

Véritable porte d'entrée du territoire, Fontainebleau et Avon représentent plus de 40% de la population de l'agglomération avec plus 17 000 logements dont une part importante du parc privé locatif. Les centres anciens présentent une plus forte concentration d'immeubles collectifs.

La ville d'Avon présente les singularités suivantes :

- 6 700 logements privés dont 71% en copropriétés et 7% au sein d'immeubles collectifs en monopropriété
- 45% de logements occupés par leur propriétaire : 43% « modestes » ou « très modestes » (1 517 ménages) dont 451 ménages de plus de 74 ans (Filocom, 2019)
- 29% de logements locatifs privés (Filocom 2019)
- 47% des logements diagnostiqués sont en étiquettes E à G (430 logts).
- 223 logements en situation de vacances structurelle (3% du parc privé selon Lovac 2021)
- Des potentielles biens présumés sans maître par les services
- L'arpentage réalisé sur les périmètres de renouvellement urbain met en évidence 61 adresses avec des besoins de travaux repérés (enveloppes extérieurs), soit 150 logements.
  - o 15 adresses en monopropriétés collectives (50 logements)
  - o 12 adresses en copropriétés (72 logements)
  - o 8 adresses avec des besoins de travaux lourds (11 logements).

La ville de Fontainebleau :

- 7 900 de logements privés dont 58% au sein de copropriétés et 12% au sein d'immeubles collectifs en monopropriété
- 32% de logements occupés par leur propriétaire : 27% « modestes » ou « très modestes » (840 ménages) dont 312 ménages éligibles de plus de 74 ans (Filocom, 2019)
- 26% de logements locatifs privés, soit (Filocom 2019)
- La moitié des logements diagnostiqués sont en étiquettes E à G (738 logts).
- 6% de logements privés en situation de vacance structurelle, soit 460 logements (Lovac 2021).
- L'arpentage réalisé sur les périmètres de renouvellement urbain met en évidence 148 adresses repérées avec des besoins de travaux (enveloppes extérieurs), soit 530 logements :
  - o 45 adresses sont des monopropriétés collectives (161 logements),
  - o 62 adresses des copropriétés (346 logements),
  - o 16 adresses avec des besoins jugés importants (62 logements).

Les analyses du fichier du « Parc privé potentiellement indigne » (2015) relèvent enfin que 95% des logements qui pourraient être concernés par ces problématiques se situeraient dans le cœur urbain : 226 logements à Fontainebleau (soit 3,8% du parc) et 254 logements à Avon (4,3% du Parc). Une bonne partie de ce potentiel serait situé à Fontainebleau au sein du parc avant 1949 et le parc ou occupé par des ménages seuls, et plus généralement sur le cœur urbain au sein du parc locatif et du parc en copropriété.

### **Adoption du 1er 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 1er 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) et son volet de Renouvellement Urbain (RU) pour une durée prévisionnelle de cinq ans, sur les communes d'Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de la présente convention englobe quatre communes : Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine.

Sur ce périmètre, les propriétaires privés d'immeubles et de logements susceptibles d'être réhabilités, et répondant aux critères de recevabilité des aides de l'Anah, peuvent bénéficier de subventions attachées à cette opération et d'un accompagnement gratuit 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

Le périmètre du volet Renouvellement Urbain s'applique uniquement sur les secteurs prioritaires circonscrits au sein des centres anciens d'Avon et Fontainebleau (cf. annexe 3). C'est sur ce périmètre que :

- L'opérateur désigné déploiera des moyens humains renforcés : communication ciblée accompagnement pro-actif d'adresses prioritaires, collaboration rapprochée auprès des communes, des partenaires et les porteurs de projet, etc.
- Les communes de Fontainebleau et d'Avon engageront les démarches nécessaires au traitement des points durs identifiés, le cas échéant, par l'usage d'outils coercitifs : mises en demeure, injonctions aux travaux, travaux d'office, maîtrise foncière. Elles s'appuieront pour ce faire sur la mobilisation de ses partenaires : PDLHI 77, opérateurs (SEM, EPF, etc.), porteurs de projet locaux.

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. Ces co-financements sont indifférenciés selon les périmètres.

## 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 et d'immeubles 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.

### Dépasser les contraintes de l'habitat collectif et agir le plus possible à l'échelle de l'immeuble

Le Cœur urbain plus dense des centres anciens d'Avon et Fontainebleau présentent la spécificité d'être situés au sein d'un Site Patrimonial Remarquable et protégé, et de concentrer un grand nombre de logements collectifs : immeubles entiers de plusieurs logements, en monopropriété ou en copropriété.

La réalisation de travaux collectifs est plus qu'ailleurs, soumise à de nombreuses contraintes opérationnelles :

- Travaux potentiellement en site occupés,
- Décision de travaux plus complexe en copropriété ou d'un immeuble en indivision
- Surcoûts liés aux prescriptions patrimoniales (matériaux) et aux contraintes techniques (mitoyens, chantier, stationnement, accessibilité...)
- Conditions d'octroi des aides de l'Anah parfois difficile à réunir :
  - o Pour les immeubles anciens et protégés : difficulté d'une obtention du gain énergétique suffisant sans possibilité d'isolation thermique par l'extérieure, et en cas d'isolation par l'intérieure, une perte de surface, des travaux induits et éventuelles obligations de relogement
  - o Pour les Immeubles mixtes (habitat et activité au rez-de-chaussée par exemple), qu'il s'agisse de copropriétés (dominante de lots d'habitat en résidence principale exigée), ou de monopropriétés (assiette de subvention tenant compte des seuls lots d'habitation).
- Situations complexes : propriétaires désinvestis ou indécidés, successions non réglées, biens sans maître, ensembles bâtis hétérogènes, copropriétés fragiles voire en difficulté.

Afin de prendre en compte l'échelle de l'immeuble, voire de l'îlot, et non uniquement celui du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial, l'opération prévoit d'intégrer une ingénierie spécifique pour permettre de :

- Cibler et débloquent prioritairement les points durs, concentrés sur le Cœur urbain, en ayant recours si nécessaire à instruments complémentaires aux aides de l'Anah : procédures coercitives, portage foncier et immobilier, montages fiscaux et immobiliers, etc.
- De mener des actions préventives et curatives sur les copropriétés fragiles ou en difficulté
- D'agir de façon coordonnée et en cohérence avec les opérations prévues sur le commerce, les espaces publics et équipements dans le cadre du programme d'Action Cœur de Ville notamment.

**Ces objectifs sont déclinés à travers les volets suivants :**

### **Article 3 – Volets d'action**

Comme évoqué précédemment, l'opération programmée vient à s'appliquer de façon différenciée. Le volet foncier, copropriétés en difficulté, ainsi qu'une partie des actions menées dans le cadre du volet immobilier, présentés ci-après, s'appliqueront prioritairement sur le périmètre de « Renouvellement Urbain ».

<b>Sur les périmètres de renouvellement urbain des centres-villes de Fontainebleau et Avon</b>	<b>Sur l'ensemble des communes</b>
Volet urbain	
Volet foncier	
Volet immobilier	
Volet Lutte contre l'Habitat Indigne	
Volet copropriétés	
Volet amélioration énergétique	
Volet adaptation	
Volet social	
Volet patrimonial	
Volet développement économique	

#### **3.1. Volet urbain**

##### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet d'action s'articule avec les actions et projets du programme Action Cœur de Ville et des projets d'ORT sur les villes-centres d'Avon et Fontainebleau. Il permet d'inscrire l'évolution de l'habitat ancien au sein d'un projet urbain d'ensemble pour conforter la dynamique de requalification urbaine (effet levier).

#### **Fontainebleau :**

Depuis 2018, la commune a mis en place plusieurs projets de valorisation des espaces publics de son centre-ville, avec les réaménagements de la Place de la République, plus récemment de la Place de l'Étape.

Le réaménagement de la Place du Jet d'Eau est quant à lui prévu pour 2025, concomitamment avec le recyclage public de deux immeubles dégradés au 24-26 rue Grande porté par la SEM du Pays de Fontainebleau. De la même façon, à la suite de requalification de la rue du Château, la SEM a une opération de restructuration au n°12 visant la création de deux nouveaux logements intermédiaires.

En matière de programmation immobilière, les disponibilités foncières en cœur de ville sont limitées, mais plusieurs opérations de densification voient le jour (177 rue Grande), ou sont à l'étude (164 rue grande)

D'autres projets en cours ou livrés sur le reste du territoire communal sont à prendre en considération, parmi lesquels :

- La réhabilitation de la caserne Châteaux (environ 90 logements et 26 logements sociaux)
- La programmation d'une résidence étudiante dans le cadre du développement de l'UPEC,
- Plusieurs opérations neuves Boulevard du Maréchal Foch (environ 16 logements)

- Réhabilitation d'anciens bâtiments à proximité du centre Hospitalier
- Le projet du Quartier des Subsistances.

En matière d'habitat social, une convention a été signée avec les Foyers Seine et Marne, bailleur social majoritaire sur la commune et l'Etat, afin de fixer l'évolution du parc de logements sociaux sur la commune jusqu'en 2030.

### Avon :

La commune porte depuis plusieurs années des opérations structurantes. Ces projets participent à l'attractivité résidentielle communale, et dans une logique de complémentarité, à la réussite de l'opération future.

Depuis 2018, plusieurs projets sont engagés ou à l'étude, notamment autour de la gare, parmi lesquels :

- Le projet de la ZAC de l'écoquartier des Yèbles de Changis : l'îlot Est a déjà été livré (plus de 250 logements neufs et environ 100 logements sociaux), l'îlot Ouest (Friche SNCF) qui donne sur le parvis de la gare devrait accueillir hôtel, logements, commerces et équipements.
- Le recyclage foncier du linéaire bâti de la rue de la gare pour lequel une convention d'intervention avec l'EPFIF a permis d'initialiser les négociations en vue de la réalisation d'un projet mixte composé de logements privés, sociaux et étudiants, ainsi que de commerces.
- À plus long terme, le réaménagement de l'axe Seine-Gare-Patton visant à apaiser la circulation et créer des zones de rencontre, à commencer par l'avenue Valvins où l'action foncière est initialisée.

Par ailleurs, même s'ils sont plus excentrés, le QPV des Fougères, en pleine recomposition, ainsi que le quartier de la Butte Montceau, constituent des secteurs d'intervention prioritaires puisqu'ils concentrent des dysfonctionnements multiples pouvant nuire à l'image de la ville.

- Au Fougère : des projets neufs ont démarrés avec environ 60 logements neufs en construction. La friche commerciale du 29 rue du Général de Gaulle, accueillera une cinquantaine de logements neufs privés, ainsi que des commerces.
- Butte Montceau : plusieurs interventions sur le parc social sont prévues avec la rénovation énergétique d'environ 260 logements et des réflexions initiées sur certaines copropriétés fragiles.

Enfin, de manière diffuse sur le territoire communal, plusieurs équipements publics sont à mentionner :

- Une nouvelle médiathèque inaugurée en 2021
- L'aménagement d'un tiers lieu dans le Parc du Bel Ebat est en cours de définition

### 3.1.2 Objectifs

Les indicateurs de résultats sur le volet urbain sont les suivants :

- Nombre d'espaces publics requalifiés (rues, places)
- Nombre de friches requalifiées
- Nombre de services / équipements créés ou rénovés
- Nombre de logements neufs ou recyclés

## 3.2. Volet foncier (Secteurs RU – Avon et Fontainebleau)

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera sur une mission de veille foncière sur l'ensemble des périmètres d'ORT. Des acquisitions publiques pourront être projetées sur les immeubles dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre d'opérations immobilières ou d'aménagements urbains.

## Mise en place d'une veille foncière

### 1. Actualisation de la liste d'immeubles prioritaires

L'arpentage réalisé sur les périmètres de renouvellement urbain dans le cadre de l'actualisation de la présente convention a permis d'établir une première liste d'immeubles avec des besoins de travaux visibles depuis l'enveloppe extérieure du bâti. Des visites intérieures de logements ont permis de préciser ces besoins. Il est prévu tout au long de l'opération, la poursuite de ce travail sur un périmètre élargi. Cette veille foncière devra permettre d'actualiser la liste d'immeubles prioritaires, tout en la complétant au gré des visites qui seront effectuées.

### 2. Visites de l'opérateur dans les lots / immeubles faisant l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner

Le droit de préemption urbain étant institué sur l'ensemble des zones urbaines de Fontainebleau et d'Avon, l'opération prévoit également une visite sommaire de l'opérateur, lorsqu'elle est possible. Ces visites seront réalisées de façon conjointe avec les services des villes d'Avon et de Fontainebleau, prioritairement sur le périmètre de renouvellement urbain, ou si la situation le justifie, au sein du périmètre (suspicion avérée d'habitat indigne ou d'immeubles très dégradés). Cette dernière permettra de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables et de lui rappeler les certaines règles en matière d'urbanisme et de protection patrimoniale. Ce travail pourra enfin faciliter la recherche d'acquéreurs ou d'investisseurs et évaluer l'opportunité d'une maîtrise foncière publique.

Plus généralement, il pourra également servir d'observatoire de l'habitat à l'échelle des périmètres RU.

## Le recours à l'acquisition publique

La politique d'acquisition publique pourra être ciblée sur :

- Des opportunités foncières confirmées : gisements bâtis sous-utilisés avec des potentiels de transformation ou de densification, dents creuses, bâtis vacants et à l'abandon, biens sans maître, etc.
- Les immeubles présentant un risque manifeste pour la sécurité ou la santé des occupants ou des tiers ou présentant des besoins significatifs de remise aux normes d'habitabilité

Ces acquisitions pourront être déléguées aux opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement tels que EPF Île-de-France et la SEM du Pays de Fontainebleau. Il s'agira de débloquer des fonciers « gelés » et d'initier des opérations de restauration immobilière ou de renouvellement urbain au moyen d'acquisition amiable, du Droit de Préemption Urbain ou de procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP Aménagement, DUP Loi Vivien, DUP d'ORI), notamment.

### **3.2.2 Objectifs**

Les objectifs sur cinq ans en matière de veille foncière sont de 75 visites.

Sur la base d'une liste d'immeubles prioritaires actualisée en cours d'opération, l'opérateur désigné accompagnera le maître d'ouvrage et les communes dans ses choix stratégiques afin de :

- Remobiliser les adresses en état d'abandon ou de déshérence par le privé ;
- Reloger les habitants le cas échéant ;
- Favoriser la réalisation d'opération de requalification lourde d'initiative privée ou publique à l'échelle d'un immeuble ou d'un îlot.

### **Indicateurs de suivi et de résultats :**

Les indicateurs de résultats en matière d'action foncière sont les suivants :

- Nombre d'adresses étudiées dans le cadre de l'approche RU
- Nombre de procédures mises en œuvre,
- Nombre de visites dans le cadre de la veille foncière,
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées

- Nombre de logements produits en recyclage
- Nombre de logements remis sur le marché

### 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<sup>er</sup> 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 pour ces publics qui devraient par conséquent compléter les objectifs de rénovation énergétique du parc locatif, fixés par la présente.

##### 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).

##### Des mesures spécifiques au sein du périmètre de renouvellement urbain

Sur la liste d'immeubles prioritaires, qui pourra faire l'objet d'actualisation dans le cadre de la veille foncière rappelée à l'article précédent, l'opération comprendra la mise en place :

1. Animation renforcée sur les immeubles en monopropriété

Cette action devra prévoir à minima des actions d'information ciblées et un suivi pro-actif avec les propriétaires ou acquéreur uniques d'immeubles entiers.

Les moyens humains seront ainsi amplifiés sur ces adresses pour accompagner porteurs de projet dans la requalification du parc locatif notamment. La collaboration rapprochée entre l'opérateur de suivi-animation, l'ABF, les services techniques des communes d'Avon et Fontainebleau, ainsi que les investisseurs ou opérateurs immobiliers locaux permettra d'aider la sortie d'opérations privées de plus grande ampleur.

## 2. Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Lorsqu'un immeuble est à l'abandon et nécessite des travaux importants de remise en état, l'incitation à la remise sur le marché constitue l'une des principales solutions de sortie opérationnelle en contexte de marché tendu où le marché de l'investissement locatif et de l'achat-revente s'avère profitable pour les porteurs de projets les plus expérimentés. L'influence des procédures coercitives est alors déterminante pour accélérer la prise de décision et débloquer les situations de rétention foncière. À ce titre, l'Opération de Restauration Immobilière (L. 3134 et suivants du code de l'Urbanisme) permet de déclarer d'Utilité Publique un programme de travaux de réhabilitation complète. À défaut, la procédure d'expropriation peut être engagée.

La finalité principale de l'ORI n'est pas de maîtriser mais d'imposer la réalisation de travaux, ou bien en l'absence d'intérêt, d'inciter à la remise sur le marché. Les étapes préalables au lancement d'une ORI (phase incitative) peut également faire cesser l'inertie des propriétaires sans engager la phase coercitive. Au-delà de permettre une prise en considération sérieuse du propriétaire, elle est particulièrement indiquée sur le Site Patrimonial Remarquable d'Avon et Fontainebleau en permettant aux propriétaires et investisseurs de mobiliser le régime fiscal Malraux lorsque la déclaration d'Utilité Publique est arrêtée.

La procédure sera envisagée sur tout ou partie des immeubles prioritaires en monopropriété. Le choix définitif des adresses sera établi après lancement des démarches incitatives et de communication ciblée. Les immeubles prioritaires pour lesquels aucun signal d'amélioration n'est détecté (propriétaires non réceptifs) pourront faire l'objet d'une ORI.

## 3. La réalisation d'opérations de recyclage foncier et immobilier

Dans les situations de propriétaires vendeurs ou non volontaires dans la réalisation de travaux prescrits, les immeubles pourront pour faire d'opérations de recyclage d'initiative publique (EPF, SEM, Communes) ou privée. Les outils de financement ad hoc de l'Anah (RHI-THIRORI, aide aux montages VIR-DIIF) ou d'Action Logement seront mobilisés en fonction des situations.

Sur les sites les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial, des études de faisabilité permettront de confirmer l'opportunité d'intervention, l'éligibilité au financement idoine et déterminer les produits de sortie approprié au regard du contexte de marché immobilier. Ces études pourront, selon les besoins, être confiés à l'opérateur en charge du suivi-animation aux partenaires opérationnels des communes notamment (SEM, EPF).

A noter : les immeubles du 24 et 26 rue Grande situés à Fontainebleau font d'ores et déjà l'objet d'une opération de recyclage foncier conduit en régie par la SEM Pays de Fontainebleau.

### 3.3.2 Objectifs

Au total sur la durée de l'opération, l'objectif pour le conventionnement Loc' Avantage avec travaux (Propriétaires Bailleurs) est de 44 logements

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de conventionnements avec ou sans travaux et type de loyer pratiqué après travaux,
- Nombre de parties communes réhabilitées,
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
- Caractéristiques des logements créés.
- Nombre de logements produits en recyclage
- Nombre de logements remis sur le marché

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### 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 de l'opérateur de suivi-animation 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, travaux d'office dans le cadre des procédures de police, 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**

Sur une période de cinq ans, l'opération doit permettre de réhabiliter 58 logements privés au titre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :

- 30 logements privés occupés par leurs propriétaires aux ressources modestes ou très modestes
- 27 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs

Ces objectifs visent les logements occupés, mais aussi des logements vacants de longue durée.

### 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 techniques réalisés
- Nature des désordres (indécence, insalubrité, très dégradé...)
- Cotation moyenne (grille ARS et grille Habitat Dégradé)
- Nombre de logements remis sur le marché,
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### 3.5. Volet copropriété en difficulté (Secteurs RU – Avon et Fontainebleau)

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés constituent une part importante du parc ancien à traiter au sein du Cœur Urbain à Avon et Fontainebleau. La mission d'actualisation d'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier plusieurs besoins :

- De petites copropriétés peu entretenues et organisées. Dans l'optique d'accompagner ces adresses, le suivi-animation pourra comprendre des missions d'amélioration de fonctionnement de gouvernance et de structuration juridique avant l'engagement de travaux : sensibilisation, médiation dans les conflits entre copropriétaires, choix d'un nouveau syndic, régularisation du règlement de copropriété et diagnostics et obligations réglementaires, appui à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux obligatoire dès 2025 pour les plus petites copropriétés et d'un carnet d'entretien, renforcement de la gestion financière (tenue comptable, gestion des impayés, apurement de la dette, renégociation des contrats, suivi des charges...)
- Des copropriétés fragiles voire dégradées nécessitant une assistance à maîtrise d'ouvrage visant à concrétiser des travaux notamment en parties communes, qu'il s'agisse de :
  - rénovation énergétique : réalisation de dossiers MPR Copropriété, notamment dans le cadre de l'expérimentation pour le traitement des Petites Copropriétés de moins de 20 lots, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2024 en OPAH-RU
  - requalification lourde (désordres structurels, habitat indigne...)

Des diagnostics approfondis seront prioritairement réalisés sur la liste ouverte de copropriétés prioritaires identifiées comme potentiellement fragiles ou dégradées, et ce dès le début de dispositif, pour permettre la réalisation de travaux dans les 5 ans. À l'issue du diagnostic, l'opérateur proposera une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété allant du simple accompagnement des instances à la structuration ou au montage de dossier de financement de travaux (cf. annexe 4). Elle est le fruit du travail de terrain réalisé et du croisement du Registre National d'immatriculation aux fichiers fonciers.

Les copropriétés identifiées en cours d'opération pourront être ajoutées à la liste jointe sur proposition des collectivités ou de l'opérateur, après accord du COPIL.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra à l'opérateur, en partenariat avec communes de préconiser la mise en place de procédures coercitives visant à assurer la sécurité du bâtiment (mise en sécurité des équipements communs) et à remettre en état les parties communes, avec possibilité de substitution en cas de non-exécution.

### 3.5.2 Objectifs

Il est prévu, dans le cadre du suivi-animation, de réaliser au préalable 23 diagnostics multicritères et d'accompagner les copropriétés dans un programme de travaux en fonction des dispositifs adaptés

- 4 accompagnements à la structuration en amont d'un projet travaux
- 4 copropriétés fragiles initiant des travaux de rénovation énergétique, soit environ 28 logements
- 3 copropriétés rencontrant des difficultés ou en situation d'habitat indigne, soit environ 21 logements

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

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

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

### 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 difficiles 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 des gains énergétiques suffisant pour avoir recours aux aides de Ma Prime Rénov' – Parcours Accompagné, il devra orienter les ménages vers les dispositifs plus adéquats : 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.

### 3.6.2 Objectifs

Sur une période de cinq ans, l'OPAH-RU a comme l'objectif quantitatif de traiter la rénovation énergétique de 146 logements :

- 135 logements occupés par leur propriétaire aux ressources « très modestes » et « modestes »
- 16 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs privés dont 11 en Loc'Avantage avec travaux

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre d'évaluation ou d'audits énergétiques réalisés et de dossiers montés
- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Etiquette moyenne des diagnostics énergétiques avant travaux, des travaux projetés, après travaux
- Gain énergétique moyen
- Coût moyen des travaux par logement,

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage

## 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

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

#### 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 et rénovation énergétique),
- Nombre de dossiers d'adaptation montés,
- Nature des financements mobilisés,
- Coût moyen des travaux par m<sup>2</sup>.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### 3.8 Volet social

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet est lié de façon transversale, par 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 et d'assurer la mise en œuvre des droits des occupants 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**

Le volet social relève d'une double problématique :

- Assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources et des statuts d'occupation) via une diversification de l'offre de logements,
- Mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, etc.).

Ainsi, l'opération programmée permettra d'apporter des réponses pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal logement,
- Orienter et accompagner les ménages en situation de précarité,
- Renouveler la mixité sociale sur le périmètre de renouvellement urbain

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'intermédiation locative,
- Sorties d'insalubrité traitées.

### 3.9. Volet patrimonial

#### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Le territoire de la CA du Pays de Fontainebleau revêt une dimension patrimoniale très forte, avec la présence de la forêt de Fontainebleau classée au titre de « Forêt d'exception ». D'autre part, la Ville de Fontainebleau (ville royale puis impériale qui abrite le Château de Fontainebleau), inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, est fortement protégée avec de nombreux monuments historiques.

Les Communes de Fontainebleau et d'Avon, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau se sont engagées depuis 2018 dans la création d'un Site Patrimonial remarquable sur les parties urbanisées des communes de Fontainebleau et Avon, avec un double outil de gestion : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV, privilégié sur la commune de Fontainebleau) et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP, privilégié à Avon). La Commune de Bourron-Marlotte est également couverte depuis le 06 février 2020 par un SPR, anciennement AVAP, qui assure une protection forte de son patrimoine.

Ces protections patrimoniales ne seront pas sans impact sur l'opération programmée et la réalisation des objectifs en matière de rénovation énergétique. La rénovation du bâti traditionnel ou protégé peut faire obstacle à l'éligibilité de certains projets en raison des critères exigés en matière de performance thermique.

L'équipe de suivi-animation fera prévaloir les atouts patrimoniaux et paysagers des biens concernés par des travaux et de concilier performance thermique et réhabilitations respectueuses du patrimoine ancien. Elle veillera à informer les particuliers de ces dispositions de protection ou à proposer un programme de travaux prenant en compte les qualités architecturales du bâtiment. L'accompagnement 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 d'aides individuelles de rénovation énergétique s'avère impossible, l'opérateur devra réorienter le ménage vers les dispositifs adéquats : Ma Prime Rénov (par geste), dispositifs fiscaux, dispositif d'Action Logement sur le Cœur urbain.

Les financements dans le cadre de l'opération ne prévoient pas d'aides spécifiques pour les ravalements seuls. Ils pourront être financés dès lors qu'il concerne 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
- 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, valorisation ou non 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 m<sup>2</sup>

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

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

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 de réalisation de la convention**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>29</b>	<b>40</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>29</b>	<b>200</b>
Dont MaPrime Logement Décent	4	6	8	8	4	30
Dont MaPrimeRénov' - Parcours accompagné	20	27	34	34	20	135
Dont Ma Prime Adapt'	5	7	9	9	5	35
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>49</b>
Dont MaPrime Logement Décent	4	6	7	7	4	28
Dont MaPrimeRénov' - Parcours accompagné	1	1	1	1	1	5
Dont Ma Prime Adapt'						
Dont travaux de rénovation énergétique (habiter mieux)	1	2	3	3	2	11
Dont transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
<b>Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)</b>						
<b>Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)</b>						
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>			7	14	7	<b>28</b>
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)</b>				14	7	<b>21</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>44</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	4	6	5	3	21
Dont loyer conventionné social Loc'2	2	4	5	5	3	19
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	1	1	1	1	4

# 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 8 217 975 €, selon l'échéancier suivant :

	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 €
- aides PO/PB	1 003 80,00 €	1 338 640,00 €	1 673 300,00 €	1 673 300,00 €	1 003 980,00 €	6 693 200,00 €
- aides (SDC)	0 €	0 €	135 240 €	550 620 €	280 140 €	966 000 €
dont aides à l'ingénierie (hors MAR)	83 816,25 €	111 755,00 €	139 693,75 €	139 693,75 €	128 313,45 €	558 775,00 €
- Part fixe	54 491,25 €	72 655,00 €	90 818,75 €	90 818,75 €	54 491,25 €	363 275,00 €
- Part variable hors MAR	29 325,00 €	39 100,00 €	48 875,00 €	48 875,00 €	29 325,00 €	195 500,00 €
- Part variable si MAR	73 822,20 €	98 429,60 €	123 037,00 €	123 037,00 €	73 822,20 €	492 148,00 €

## 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 – CAPF		
Modalités	Propriétaire occupants	Propriétaires bailleurs
<b>MaPrime Logement Décent</b>	–	10 % Jusqu'à : 8 000 € (logements très dégradé), 5 000 € (logement dégradé), 2 000 € (problématique ponctuelle de sécurité/salubrité)
<b>MaPrimeRénov' – Parcours accompagné</b>	5 % Jusqu'à 2 000 €	
<b>Travaux de rénovation énergétique (habiter mieux)</b>	–	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 970 725 €, selon l'échéancier suivant :

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

### 5.3. Financements des autres partenaires

#### 5.3.1 Règles d'application

Les communes d'**Avon & Fontainebleau** 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 – Avon & Fontainebleau		
Modalités	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
<b>MaPrime Logement Décent</b>	10 % Jusqu'à 5 000 € d'aides si atteinte de la classe E après travaux, sinon 3 000 €.	–
<b>MaPrimeRénov' – Parcours accompagné</b>	5 % Jusqu'à 2 000 €	–

Les communes de **Bourron-Marlotte & Samois-sur-Seine** 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 – Bourron-Marlotte & Samois-sur-Seine		
Modalités d'octroi de subventions	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
<b>MaPrime Logement Décent</b>	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)
<b>MaPrimeRénov' – Parcours accompagné</b>	5 % Jusqu'à 1 500 €	5 % Jusqu'à 1 500 €
<b>Travaux de rénovation énergétique (habiter mieux)</b>		5 % Jusqu'à 1 500 €

#### 5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune d'**Avon** à l'opération est de 190 000€, selon l'échéancier suivant :

Avon	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	28 500,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €	47 500,00 €	28 500,00 €	190 000,00 €
dont aides aux travaux	28 500,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €	47 500,00 €	28 500,00 €	190 000,00 €
dont aides à l'ingénierie*						

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de **Bourron-Marlotte** à l'opération est de 46 000,00 € selon l'échéancier suivant :

Bourron-Marlotte	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	6 900,00 €	9 200,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €	6 900,00 €	46 000,00 €
dont aides aux travaux	6 900,00 €	9 200,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €	6 900,00 €	46 000,00 €
dont aides à l'ingénierie*						

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de **Fontainebleau** à l'opération est de 115 000€, selon l'échéancier suivant :

Fontainebleau	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	17 250,00 €	23 000,00 €	28 750,00 €	28 750,00 €	17 250,00 €	115 000,00 €
dont aides aux travaux	17 250,00 €	23 000,00 €	28 750,00 €	28 750,00 €	17 250,00 €	115 000,00 €
dont aides à l'ingénierie*						

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de **Samois-sur-Seine** à l'opération est de 32 500€, selon l'échéancier suivant :

Samois-sur-Seine	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	4 875,00 €	6 500,00 €	8 125,00 €	8 125,00 €	4 875,00 €	32 500,00 €
dont aides aux travaux	4 875,00 €	6 500,00 €	8 125,00 €	8 125,00 €	4 875,00 €	32 500,00 €
dont aides à l'ingénierie*						

### **Article 6 – Engagements complémentaires**

Des partenariats sont susceptibles d'abonder les financements de l'Anah et des collectivités partenaires, au titre de cette opération : Action Logement (en particulier pour les communes Lauréates Action Cœur de Ville de Fontainebleau et Avon), 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 OPAH-RU, 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-RU 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**

À été retenu comme prestataire afin d'assurer le suivi et l'animation de l'opération, sélectionné conformément au Code de la Commande Publique, par décision au conseil communautaire du 15 décembre 2022, l'opérateur CITEMETRIE

Pendant toute la durée de la convention, le prestataire devra assurer la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs et à cette fin, il mettra en œuvre après validation du maître d'ouvrage, toute action et partenariat qui leur semblera nécessaire.

Le prestataire devra mener une démarche active auprès des propriétaires, copropriétaires et locataires concernés par le dispositif, notamment ceux dont le logement est situé dans le périmètre de renouvellement urbain, ainsi qu'au panel de copropriétés prioritaires identifiées.

## 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

### Les missions d'animation de la réhabilitation du parc privé :

#### Informations, communication et actions d'animation

- Mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions mise en place dans le cadre de l'opération
- Information et accueil du public lors de permanences,
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.)
- Participation aux actions de repérage.

#### Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

La mission consistera à la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, syndicats des copropriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier :

- Visite des immeubles et logements et réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, autonomie, etc.) et sociaux,
- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement,
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des di- verses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales.
- Assistance auprès des propriétaires et syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, etc.)
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant.
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

### Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne :

#### Les missions en appui à la maîtrise d'ouvrage :

- Participation et présentation des signalements, du suivi des situations,
- Assistance juridique dans le cadre du volet coercitif
- Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés
- Propositions d'orientation procédurale,
- En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec les services et partenaires concernés,
- Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant,

#### Accompagnement des occupants et propriétaires

- Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires,
- En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement,
- Accompagnement au relogement temporaire ou définitif des occupants en lien avec les services compétents

#### Les missions spécifiques liées à la veille foncière :

Dès réception d'une DIA sur un immeuble dégradé, une copropriété fragile ou de manière systématique sur les adresses prioritaires :

- Réalisation d'une visite en présence de l'acquéreur et du vendeur ;
- Rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non.

### **Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre du volet renouvellement urbain**

Il s'agira d'accompagner l'EPCI et la commune dans une stratégie globale d'intervention et de reconquêtes des immeubles stratégiques aujourd'hui non valorisés par l'apport d'expertises technique et juridique

- Assistance juridique dans la mobilisation des différents outils coercitifs et de recyclage
- En cas d'opportunité de mobilisation du dispositif RHI-THIRORI : réalisation des études de faisabilité en début d'opération et vérification de l'éligibilité auprès de l'Anah
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de la DUP travaux : rédaction de la DUP, aides à la rédaction des délibérations, assistance dans la conduite de l'enquête publique.
- Information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de ses intentions,
- Dans le cas d'acceptation de réaliser les travaux, accompagnement du propriétaire dans l'élaboration et le financement de son projet
- En cas d'échec de négociation, accompagnement de la CAPF dans la recherche d'un porteur de projet intéressé ou la mise en œuvre de l'expropriation

D'une manière générale, le volet renouvellement urbain requerra la coordination d'une « équipe projet » réunissant les compétences nécessaires (juridique, action foncière, aménagement...), à mobiliser tant au sein des collectivités, de ses partenaires opérationnels que du futur opérateur chargé du suivi-animation.

### **Le suivi et l'évaluation de l'opération :**

- Création et enrichissement d'une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord.
- Production des comptes rendus et bilans d'avancement annuels, ainsi qu'un rapport final de l'opération.

L'opérateur du suivi-animation 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. Pour les opérations adoptées par délibération de la collectivité territoriale maître d'ouvrage avant le 31 décembre 2023 et n'intégrant pas les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié, une période transitoire est prévue jusqu'au 31 décembre 2025, pour le recours obligatoire aux prestations définies dans le cadre du MAR :

- les prestations obligatoires prévues par l'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié ne sont pas exigées
- les évaluations énergétiques réalisées avec les méthodes antérieures demeurent éligibles. Dans ce cas les prestations d'accompagnement sont définies par la délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021. Les évaluations énergétiques réalisées avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

### 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 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, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, Banque des Territoires, 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) comme précisé à l'article 3.4, 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**

Indicateurs de fonctionnement du dispositif

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages.
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagées
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des THIRORI et/ou RHI

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

#### Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

#### Effets en termes aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Cartographie des aménagements urbains.

#### Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'opération sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaires généré par les travaux réalisés

#### Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'opération, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

### 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.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage 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 techniques, administratifs et financiers, 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.

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération. Ce rapport devra 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 écrits et numériques, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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 écrits et numériques dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles 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 en charge 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 cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/09/2024 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au 31/12/2029

### **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 d'Avon,

La Maire,  
Marie-Charlotte NOUHAUD

Pour la commune de Bourron-  
Marlotte,

Le Maire,  
Victor VALENTE

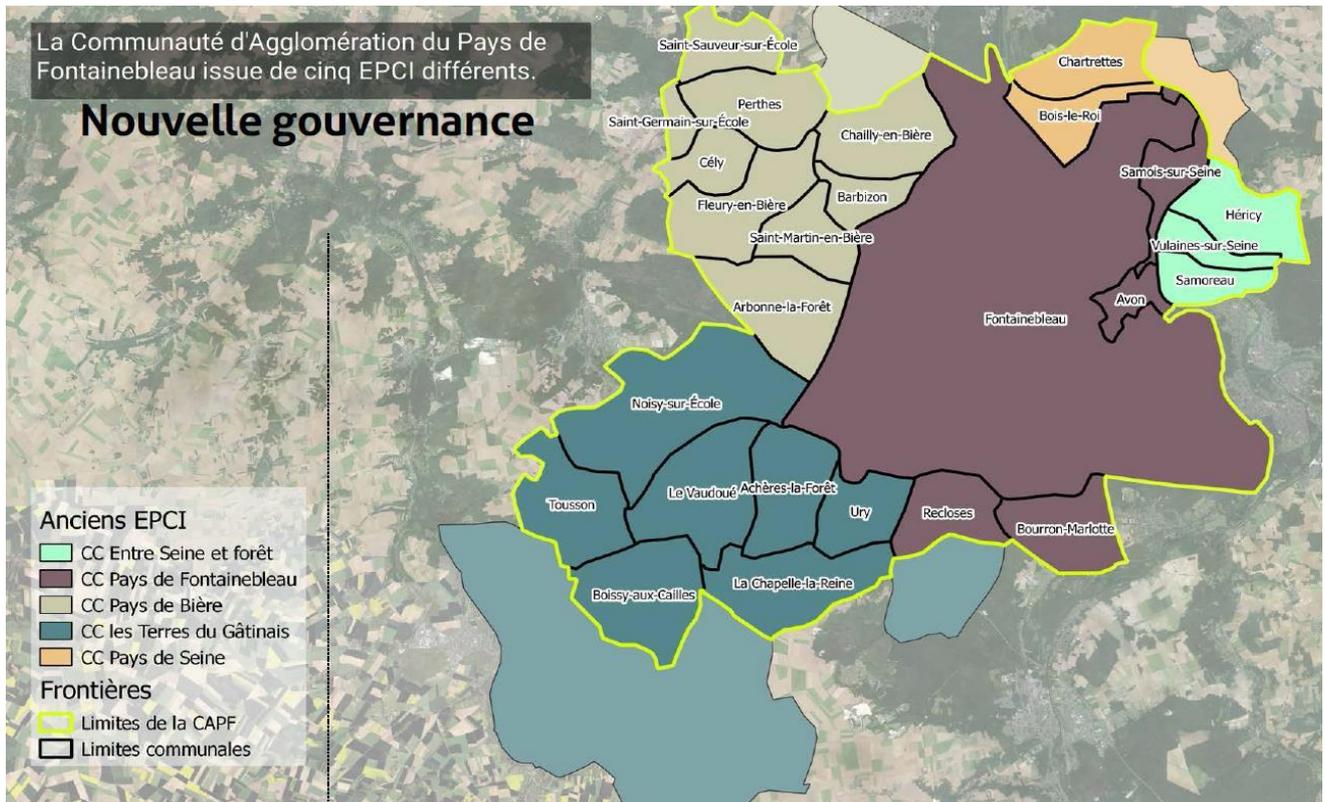
Pour la commune de  
Fontainebleau,

Le Maire,  
Julien GONDARD

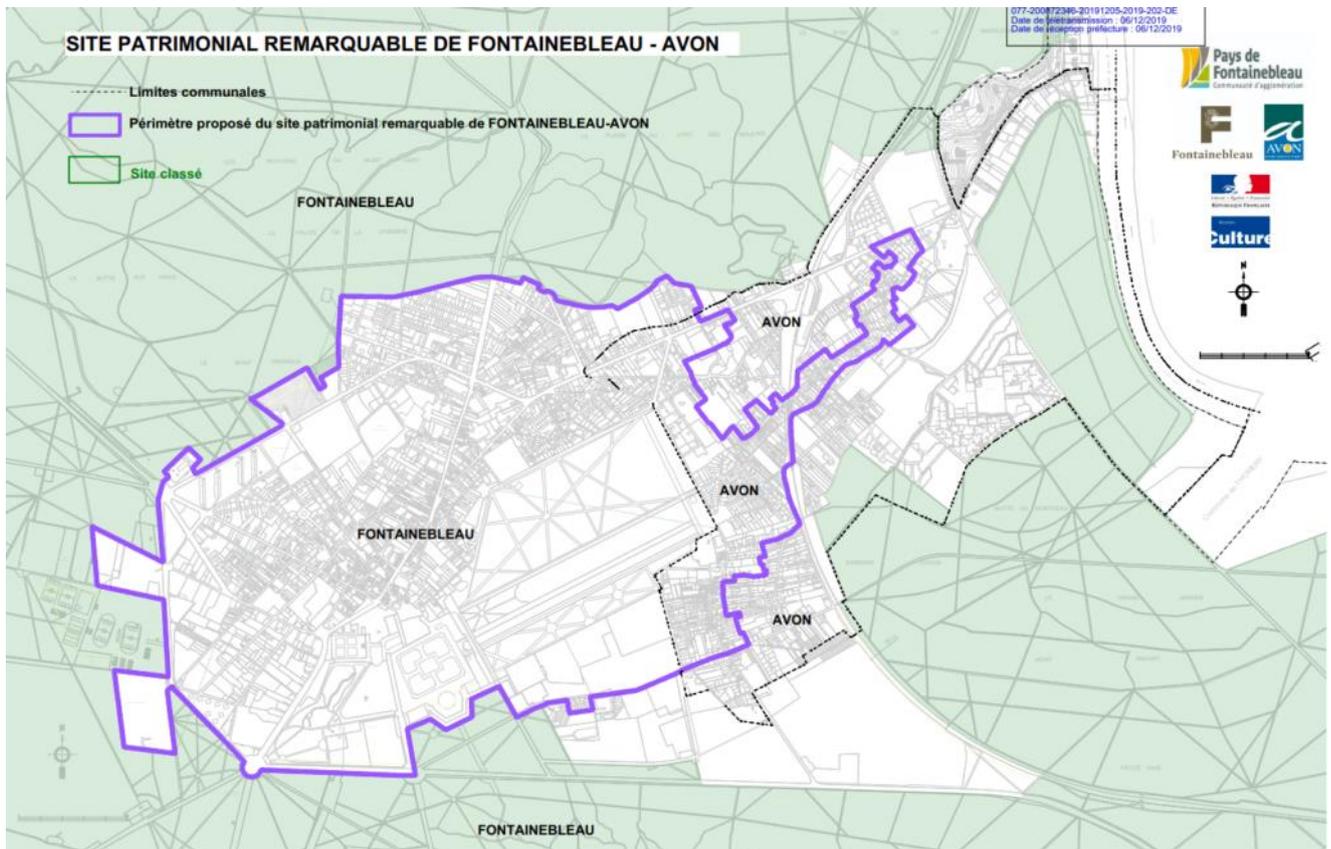
Pour la commune de Samois-sur-  
Seine,

Le Maire,  
Michel CHARIAU

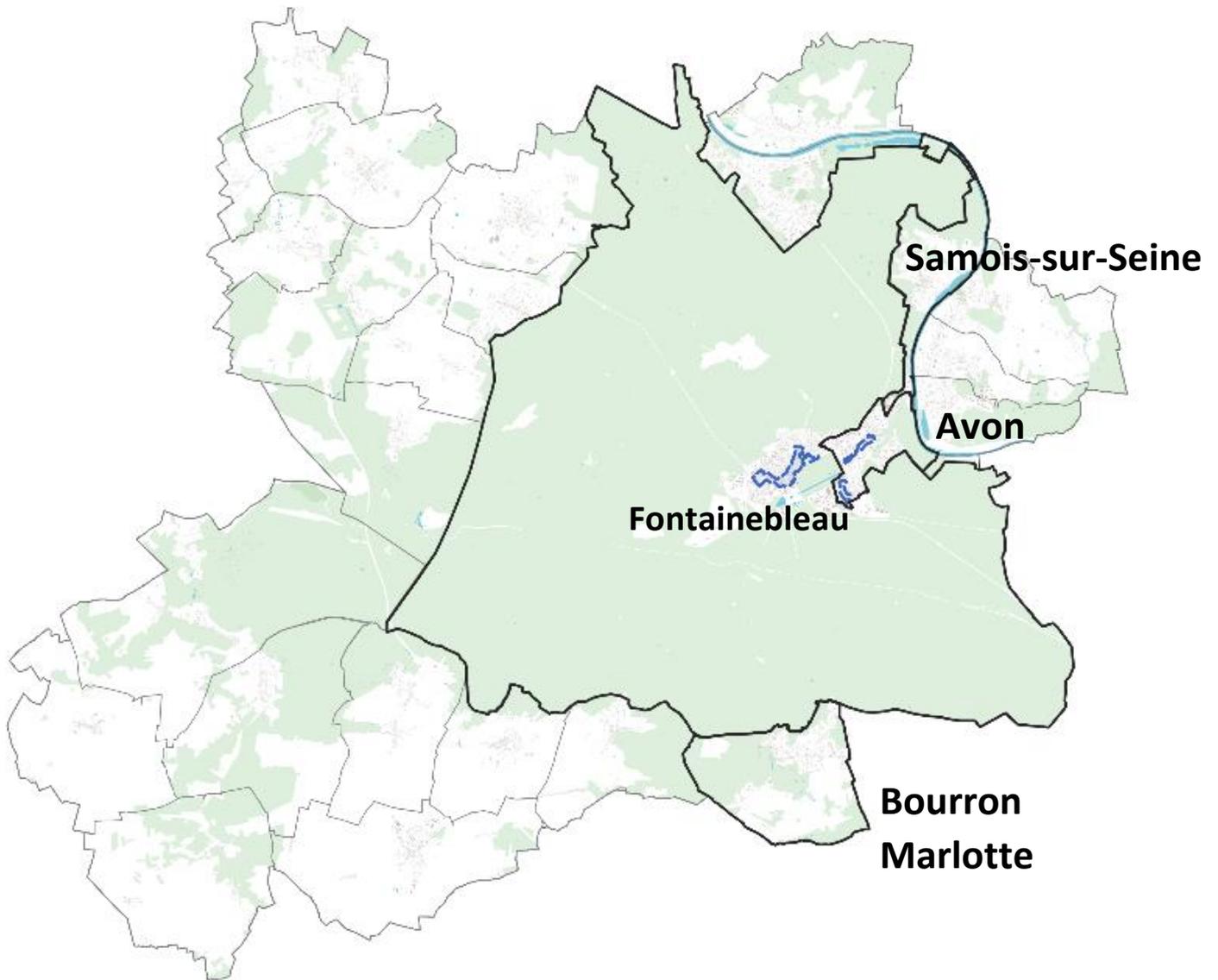
## Construction du territoire communautaire de la CA du Pays de Fontainebleau



## Annexe 2. Périmètre du site Patrimonial Remarquable



### Annexe 3. Périmètres de l'opération



**Périmètre de « renouvellement urbain »**



voie	ville
Allée de la Pépinière	Fontainebleau
Allée du Palais	Fontainebleau
Allée du Parc	Fontainebleau
Boulevard André Maginot	Fontainebleau
Boulevard du Général Leclerc	Fontainebleau
Impasse de la Coudre	Fontainebleau
Impasse des Prés	Fontainebleau
Impasse des Prés	Fontainebleau
Impasse des Provencaux	Fontainebleau
Impasse Maire	Fontainebleau
Place d'Armes	Fontainebleau
Place de la République	Fontainebleau
Place Napoléon Bonaparte	Fontainebleau
Rue Adam Salomon	Fontainebleau
Rue Aristide Briand	Fontainebleau

Rue Auguste Barbier	Fontainebleau
Rue Béranger	Fontainebleau
Rue Bouquet	Fontainebleau
Rue Carnot	Fontainebleau
Rue d'Alsace	Fontainebleau
Rue Dancourt	Fontainebleau
Rue d'Avon	Fontainebleau
Rue de Ferrare	Fontainebleau
Rue de Fleury	Fontainebleau
Rue de France	Fontainebleau
Rue de la Chancellerie	Fontainebleau
Rue de la Cloche	Fontainebleau
Rue de la Corne	Fontainebleau
Rue de la Coudre	Fontainebleau
Rue de la Paroisse	Fontainebleau
Rue de Neuville	Fontainebleau
Rue Denecourt	Fontainebleau
Rue des Bois	Fontainebleau
Rue des Bouchers	Fontainebleau
Rue des Glaieuls	Fontainebleau
Rue des Pins	Fontainebleau
Rue des Provenceaux	Fontainebleau
Rue des Sablons	Fontainebleau
Rue des Trois Maillets	Fontainebleau
Rue du Bon Secours	Fontainebleau
Rue du Château	Fontainebleau
Rue du Conventionnel Geoffroy	Fontainebleau
Rue du Coq Gris	Fontainebleau
Rue du Sergent Perrier	Fontainebleau
Rue Félix Herbet	Fontainebleau
Rue Fournel	Fontainebleau
Rue Gambetta	Fontainebleau
Rue Grande	Fontainebleau
Rue Guérin	Fontainebleau
Rue Henri Chapu	Fontainebleau
Rue Marrier	Fontainebleau
Rue Montebello	Fontainebleau
Rue Paul Jozon	Fontainebleau
Rue Paul Merwart	Fontainebleau
Rue Paul Séramy	Fontainebleau
Rue Pierre-Charles Comte	Fontainebleau
Rue Royale	Fontainebleau
Rue Saint-Honoré	Fontainebleau
Rue Saint-Merry	Fontainebleau
Ruelle Frégé	Fontainebleau

<b>voie</b>	<b>ville</b>
Allée du Rocher	Avon
Impasse Maria	Avon
Rue de la République	Avon
Rue de la Vallée de Changis	Avon
Rue des Casernes	Avon
Rue des Déportés	Avon
Rue des Justes	Avon
Rue du 14 Juillet	Avon
Rue du Montceau	Avon
Rue du Rocher	Avon
Rue du Viaduc	Avon
Rue Gambetta	Avon
Rue Georges Clemenceau	Avon
Rue Hégésippe Moreau	Avon
Rue Jacques Durand	Avon
Rue Jean Fontenelle	Avon
Rue Jean Mermoz	Avon
Rue Katherine Mansfield	Avon
Rue Rémy Dumoncel	Avon

#### Annexe 4 - Liste ouverte des potentielles copropriétés fragiles et dégradées

Cette liste est le fruit du travail de terrain réalisé et du croisement du Registre National d'immatriculation aux fichiers fonciers permettant d'apprécier les signaux de fragilité (état extérieur, taux d'impayés, type de syndic, taux de logements vacants, taux de petits logements, taux de propriétaires occupants...)

Les copropriétés identifiées en cours d'opération pourront être ajoutées à la liste jointe sur proposition des collectivités ou de l'opérateur, après accord du COPIL.

Localisation			Signaux de fragilité
IDU	Adresse	Commune	
770140000A0974	0017 RUE DE LA REPUBLIQUE	Avon	+
770140000A1622	13 RUE DE LA REPUBLIQUE	Avon	+
770140000C0281	90 RUE DU MONTCEAU	Avon	+
770140000D0740	16 RUE DU ROCHER	Avon	+
770140000D1122	50-52 RUE REMY DUMONCEL	Avon	+
77186000AC0047	13 RUE MASSENET	Fontainebleau	++
77186000AC0295	16 RUE COMAIRAS*	Fontainebleau	+++
77186000AD0593	228B RUE GRANDE	Fontainebleau	++
77186000AK0025	83 RUE GRANDE	Fontainebleau	+
77186000AK0027	87 RUE GRANDE*	Fontainebleau	+++
77186000AK0117	12 RUE DE LA COUDRE / 41 RUE ARISTIDE BRIAND	Fontainebleau	++
77186000AK0157	109 RUE GRANDE	Fontainebleau	++
77186000AL0127	8 RUE ARISTIDE BRIAND	Fontainebleau	+
77186000AL0135	16 RUE ARISTIDE BRIAND*	Fontainebleau	+++
77186000AL0156	46 RUE ARISTIDE BRIAND	Fontainebleau	+
77186000AL0288	54 RUE ARISTIDE BRIAND	Fontainebleau	+
77186000AL0313	42 RUE ARISTIDE BRIAND	Fontainebleau	++
77186000AM0045	11 RUE DE LA CLOCHE	Fontainebleau	++
77186000AM0088	120 RUE GRANDE	Fontainebleau	++
77186000AM0106	49 RUE DU CHATEAU	Fontainebleau	+
77186000AM0107	45 RUE DU CHÂTEAU / 98 RUE GRANDE	Fontainebleau	+
77186000AN0118	8 RUE MONTEBELLO	Fontainebleau	+
77186000AN0187	22 RUE DE FRANCE	Fontainebleau	+

77186000AN0198	36 RUE DE FRANCE	Fontainebleau	+
77186000AN0208	50 RUE DE FRANCE	Fontainebleau	+
77186000AN0243	7 RUE GUERIN	Fontainebleau	++
77186000AO0058	78 RUE DE France	Fontainebleau	++
77186000AO0068	53 RUE DE FRANCE	Fontainebleau	+
77186000AO0085	57 RUE SAINT HONORE	Fontainebleau	++
77186000AO0098	44B RUE SAINT MERRY	Fontainebleau	++
77186000AO0182	9 RUE DE FERRARE	Fontainebleau	+
77186000AO0190	33B RUE DE France	Fontainebleau	+
77186000AO0268	29 PL NAPOLEON BONAPARTE	Fontainebleau	+
77186000AP0117	161 RUE SAINT MERRY	Fontainebleau	+
77186000AR0119	6 RUE FOURNEL	Fontainebleau	+
77186000AR0212	153 RUE SAINT MERRY	Fontainebleau	+
77186000AR0312	19A RUE DE FLEURY	Fontainebleau	+
77186000AN0078	12 RUE DU CONVENTIONNEL GEOFFROY / 15 RUE DE LA PAROISSE	Fontainebleau	+
77186000AK0051	99 RUE GRANDE	Fontainebleau	+
77186000AO0229	58 RUE DE FRANCE	Fontainebleau	+

*\* Copropriétés ayant fait l'objet d'une visite et d'un diagnostic technique approfondi en phase d'actualisation d'étude pré-opérationnelle*