

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le 27/09/2024

ID : 077-200040251-20240924-D\_2024\_6\_5-DE



**Annexe n° 1 à la convention-cadre « Petites Villes de de Demain » valant ORT pour la communauté de communes Bassée-Montois et les villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly.**

# **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) des communes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly**

**2024-2029**

**Numéro de la convention**

**Date de la signature de la convention**

**La présente convention est établie :**

Entre la communauté de communes du Bassée-Montois, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Roger Denormandie, Président ;

La commune de Bray-sur-Seine, représentée par M. Alain Carrasco, maire de la Commune ;

La commune de Donnemarie-Dontilly, représentée par Mme Sandrine Sosinski, maire de la Commune ;

**Et :**

L'État, représenté par Monsieur le préfet du département de Seine-et-Marne, Monsieur Pierre ORY ;

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), 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), adopté le 13 juillet 2021 par le Préfet du département de Seine-et-Marne et le Président du Conseil départemental.

Vu le PADD du Programme Local d'Urbanisme Intercommunal comprenant un volet H valant PLH adopté par le Conseil communautaire du 20 septembre 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de communes Bassée-Montois maître d'ouvrage de l'opération, en date du [REDACTED] autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Bray-sur-Seine en date du [REDACTED] autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Donnemarie-Dontilly en date du [REDACTED] autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de [REDACTED], en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du [REDACTED] au [REDACTED] en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

**Il a été exposé ce qui suit :**

Préambule .....	
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
Article 3 – Volets d'action.....	14
3.1. Volet urbain .....	14
3.2. Volet foncier .....	15
3.3. Volet immobilier .....	17
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	19
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	20
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	22
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	23
3.8 Volet social.....	25
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	26
3.10. Volet économique et développement territorial.....	28
L'objectif du volet économique et développement territorial sera intégré de manière transversale dans l'activité de l'opérateur. ....	29
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	30
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	32
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	32
5.1. Financements de l'Anah .....	32
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	33
5.4. Financements des autres partenaires .....	33
Article 6 – Engagements complémentaires .....	34
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	35
Article 7 – Conduite de l'opération .....	35
7.1. Pilotage de l'opération .....	35
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	35
7.1.2. Instances de pilotage .....	35
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	36
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	36
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	37
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	41
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	42

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....42

7.3.2. Bilans et évaluation finale .....42

Chapitre VI – Communication.....43

Article 8 - Communication.....43

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....44

Article 9 - Durée de la convention.....44

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....44

Article 11 – Transmission de la convention .....45

Annexes.....46

## Préambule

### Présentation du territoire

Située à l'extrême sud-est de la Seine-et-Marne, la communauté de communes Bassée-Montois (CCBM), de par sa frontière avec les départements de l'Yonne et de l'Aube, joue un rôle d'interface entre les régions Ile-de-France, Bourgogne-Franche-Comté et Grand-Est.

Le territoire, occupé à 93,8% par des espaces agricoles, forestiers et naturels, et traversé par la plaine alluviale de la Bassée (Réserve Naturelle Nationale de la Bassée, plusieurs classements ZNIEFF etc...), bénéficie d'un patrimoine naturel et d'un cadre environnemental précieux, composé de plusieurs entités paysagères singulières qui lui donne une forte identité à l'échelle du département.

La présence de la Seine est un enjeu majeur, une série de projets économiques et d'infrastructures y sont projetés depuis de nombreuses années (Projet Seine Grands Lacs - EPTB : mise à grand gabarit de la liaison fluviale entre Bray-sur-Seine et Nogent-sur-Seine, aménagement d'un casier pilote des espaces endigués capables de retenir une partie de l'eau de la Seine en cas de crue, en cours de réalisation).

Plus localement, le projet de développement d'une zone d'activités bord à voie d'eau entre Bray-sur-Seine et Jaulnes vise à développer jusqu'à la Seine le secteur de la Zac de Choyau en extension de la ZI La Borne Blanche).

On note également une activité industrielle assez importante avec le plus important gisement de granulats d'Ile-de-France, dont l'activité d'extraction a un impact à moyen et long terme sur le paysage, en produisant successivement des changements de destination de certains espaces : espace agricole devenant espace carrière, devenant à terme un plan d'eau (forte présence des oiseaux).

Pour autant, le Bassée-Montois, conserve son caractère rural, doté d'un patrimoine architectural remarquable et dont l'identité villageoise offre un cadre de vie agréable.

La CCBM regroupe aujourd'hui 23 169 habitants (Insee, RP 2020) répartis sur 42 communes.

Pas de ville centre, mais deux pôles de centralité Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, qui entretiennent une relation à l'échelle communautaire en fonctionnant dans un réseau de bourgs principaux, secondaires, ruraux.

Au niveau de l'accessibilité, le territoire ne dispose d'aucune gare, les déplacements sont contraints à une forte dépendance à l'automobile. Les zones de rabattement en terme de transports en commun ferroviaire se trouvent à Longueville, Nangis (ligne transilienne P « Paris-Provins-Troyes»), ou Montereau ( Ligne transilienne R).

Un réseau de transport en commun par bus est structuré, avec une offre de transport à la demande qui s'est développée ces dernières années, en plus des lignes régulières. Cependant l'ensemble de l'offre, cadencée principalement aux heures de pointes est encore insuffisante pour impulser de nouvelles mobilités en alternative à la voiture.

Au niveau de la desserte routière, le Bassée Montois s'organise globalement autour de 3 axes structurants : (D411 de Nogent-sur-Seine à Montereau-Fault-Yonne, D403 de Provins à Montereau- F-Y et D412 de Pont-sur-Yonne à Provins) et dans une moindre mesure autour de la D213 de Bray-sur-Seine à Donnemarie-Dontilly. L'accès à l'autoroute A5, s'effectue depuis les communes de Marolles-sur-Seine, et Forges.

Au niveau de la politique communautaire, le Bassée-Montois a constitué son projet de territoire en 2018 à travers un travail collaboratif mené dans le cadre de l'Atelier des territoires, qui lui ont permis de définir ses grandes orientations de développement à court, moyen et long terme.

Au niveau réglementaire, le PLUi-H, Plan Local d'urbanisme intercommunal associé à un volet habitat est en cours d'élaboration, les axes du PADD ont été approuvés en septembre 2024. Le document devrait être exécutoire en décembre 2024.

## **Présentation des villes :**

### **Donnemarie-Dontilly**

Ville la plus peuplée du territoire, (2 760 habitants- Insee, RP 2020), Donnemarie-Dontilly est le résultat de la fusion des deux villages dont elle porte le nom.

Elle se situe au nord, dans le triangle de Provins, Nangis et Montereau-Fault-Yonne.

L'unité paysagère, vallonnée et boisée du Montois dans laquelle Donnemarie-Dontilly s'implante, domine toute la rive droite de la Seine, ses rebords sont clairement marqués par le plateau de la Brie du Châtelet à l'Ouest et de la Brie de Provins au Nord-Est.

Sa configuration urbaine se distingue par la coupure spatiale marquée par la rivière de l'Auxence et le boulevard d'Haussonville, qui établissent la limite entre les deux anciens villages de Donnemarie au nord (cœur de l'ancienne cité médiévale) et Dontilly au sud.

Malgré les nombreuses destructions du temps, la commune abrite toujours un patrimoine architectural et urbain remarquable, composé de ruelles confidentielles et authentiques.

Plusieurs édifices inscrits en tant que monuments historiques tels que l'Église Notre Dame de l'Assomption et son cloître bénédictin, l'ancienne Halle aux grains ou encore le four à Chaux. Également plusieurs puits, lavoirs, moulins qui témoignent des activités paysannes du passé.

Au niveau règlementaire, la ville dispose d'un PLU assez ancien (2005) dont la compétence sera transférée au PLUI-H à son approbation.

### **Bray-sur-Seine**

Peuplée par 2 337 habitants (Insee, RP 2020), Bray-sur-Seine se situe à environ 12km au sud-est de Donnemarie-Dontilly, c'est une ville « porte » entre l'Île-de-France, les régions Bourgogne et le Grand-Est.

Le territoire communal est peu étendu divisé de part et d'autre de la Seine. D'autre part, la ville est en contact direct avec les communes de Mousseaux-lès-Bray et Mouy sur Seine, de ce fait le territoire de Bray-sur-Seine compose son développement avec ces communes limitrophes, formant toutes trois une petite agglomération de bourgs implantés à proximité de la Seine.

Ancienne ville fortifiée, le centre-historique de Bray-sur-Seine est spatialement identifiable par l'héritage des anciens remparts ayant laissé place au « mail planté » à l'intérieur duquel sont omniprésentes les maisons à pan de bois témoignant de la richesse architecturale braytoise, bien que le patrimoine bâti présente de nombreuses dégradations.

Le cœur de ville est constitué d'un tissu urbain dense et complexe qui lui donne un caractère confidentiel. Les rues, places, ruelles, passages, sont inscrites dans un réseau dont le tracé débouche d'un côté vers la Seine, de l'autre vers les faubourgs. Ces ramifications sont rattachées à l'axe principal de la Grande rue, qui traverse le centre d'est en ouest. Les rues du centre de Bray sont une succession de découvertes, multipliant les perspectives sur le patrimoine.

Bien qu'étant sous RNU, la commune bénéficie d'une ZPPAUP (1996) opposable aujourd'hui sous la forme d'un site patrimonial remarquable (SPR) et cinq édifices protégés au titre des monuments historiques dont l'Église Sainte-Croix et la Halle du marché.

La commune dispose également d'un permis de louer depuis 2017.

De par sa position la ville de Bray-sur-Seine bénéficie d'une bonne activité économique (indicateur de concentration d'emploi de 159/100 – Insee RP 2022) avec un pôle économique très dynamique.

Le centre-ville bénéficie d'une offre commerciale diversifiée, dans un environnement agréable avec un marché conséquent le vendredi. La complémentarité de l'offre entre les pôles commerciaux périphériques et les commerces de centre maintiennent globalement l'activité. Pourtant, on constate aujourd'hui plusieurs signes de fragilité (difficultés de reprises, vacances longues, vitrines délaissées).

Au niveau social, une activité associative dynamique, notamment sportive, qui participe activement à la vie de la commune et est une vraie richesse. Au niveau culturel, à noter la présence de « Renaissance » implanté dans le centre-ville dont la salle a été rénovée en 2021.

### **Engagements des collectivités dans le programme « Petites Villes de Demain » :**

De par leur statut de centralités locales, les villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly ont été lauréates du programme « Petites villes de demain » en septembre 2021, engagement concrétisé par la signature d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) le 28 septembre 2023.

En complément des dynamiques poursuivies à l'échelle territoriale présentées plus haut, l'engagement des deux communes dans le dispositif « Petites villes de demain » est l'opportunité de mettre en œuvre une stratégie de revitalisation de leur centre-ville à travers un plan d'actions en faveur de l'habitat, de l'activité commerciale et du cadre de vie.

Parmi le programme d'interventions identifié pendant la période d'engagement figurait notamment le lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU en vue du déploiement d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé ancien pour les centres-villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly.

Les objectifs de cette étude étaient :

- De faire un état des lieux du parc de logements privés (caractéristiques, typologies, habitabilité, vacance...)
- De diagnostiquer l'ensemble des problématiques liées aux démarches d'interventions sur le parc privé existant, de définir, partager et hiérarchiser les enjeux avec la maîtrise d'ouvrage ;
- De préciser les périmètres d'intervention au sein des sites de centre-ville
- D'aider les collectivités à définir leurs objectifs aussi bien quantitatifs que qualitatifs.

Les collectivités (maîtrise d'ouvrage Communauté de communes) ont piloté la réalisation de cette étude entre l'automne 2022 et l'hiver 2023, accompagnées par le bureau d'étude SEGAT.

### **Synthèse des principaux enseignements de l'étude pré-opérationnelle 2023 :**

#### **Deux communes ayant des difficultés à conserver leur nombre d'habitants**

A l'instar de plusieurs communes situées en milieu rural, Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly peinent à maintenir leur attractivité démographique en raison notamment du vieillissement de leur population et d'un solde naturel négatif. Si Bray-sur-Seine est parvenu à ne pas perdre d'habitants entre 2014 et 2020 grâce à un solde migratoire positif (1,7% sur la période), Donnemarie-Dontilly a vu sa population baisser de 2 923 à 2 760 habitants au cours de cette période. Comme dans plusieurs villes de la moitié sud de la Seine-et-Marne, la part de la population âgée de plus de 60 ans est nombreuse à Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, s'élevant respectivement à 29,5% et 27,5% dans les deux communes.

Cette caractéristique démographique se traduira dans les prochaines années par un important besoin d'adaptation de leurs logements à une perte d'autonomie que l'OPAH-RU en cours cherchera à anticiper.

#### **Une inadéquation entre l'offre et la demande de logements**

Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly s'inscrivent dans le processus national de desserrement des ménages en cours depuis les années 1960 selon l'Insee. En accord avec la tendance observée dans la communauté de communes Bassée-Montois, les deux villes ont connu une baisse de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2020. Ainsi, 74% des ménages braytois sont composés d'une ou deux personnes, chiffre qui concerne 67% des foyers donnemaritains.

Ces indicateurs révèlent l'existence d'une demande importante en logements de petite taille dans les deux communes. Or, leur parc de logements est majoritairement composé de logements de moyenne et grande taille :

tandis qu'à Donnemarie-Dontilly 90,4% des résidences principales ont plus de trois pièces, à Bray-sur-Seine, ce chiffre atteint 80,7%. Ainsi est-il nécessaire d'augmenter l'offre de logements dans les deux villes afin de diversifier leur offre résidentielle et répondre aux besoins des foyers d'une et deux personnes.

### **La présence de ménages modestes et de plus en plus précaires**

La situation socio-économique des ménages de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly est de plus en plus modeste. En effet, les deux communes présentent des revenus médians par unité de consommation inférieurs à la moyenne intercommunale. En 2019, le revenu médian par unité de consommation était de 19 880€ à Bray-sur-Seine et de 21 980€ à Donnemarie-Dontilly, alors qu'il atteignait 22 530€ dans l'ensemble de la communauté de communes Bassée-Montois. A cela s'ajoute, la hausse du taux de chômage entre 2008 et 2019 : si à Bray-sur-Seine, il est passé de 11,2 à 13%, à Donnemarie-Dontilly, cette hausse a été encore plus importante puisque la part de chômeurs concerne 9% des actifs en 2019 alors qu'elle n'était que de 5,6% en 2008.

La fragilité économique des ménages est encore plus forte à Bray-sur-Seine où le taux de pauvreté atteint 16% de la population en 2019, soit le double de la moyenne intercommunale (8,4%). A Donnemarie-Dontilly, la part de la population dont le revenu est inférieur à 60% au revenu médian national s'élève à 9%.

### **Des résidences principales présentant un potentiel de rénovation énergétique et un parc de logements privé à forte valeur patrimoniale en voie de dégradation**

Le parc des logements des deux principales agglomérations urbaines de la communauté de communes Bassée-Montois est aussi marqué par des logements plus âgés que la moyenne départementale. Alors qu'en Seine-et-Marne, 32,2% des résidences principales ont été construites avant 1971, année au cours de laquelle ont été introduites les premières réglementations thermiques applicables à la construction de nouveaux logements, Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly ont, respectivement, 46,8% et 50,1% de leurs résidences principales bâties avant cette date.

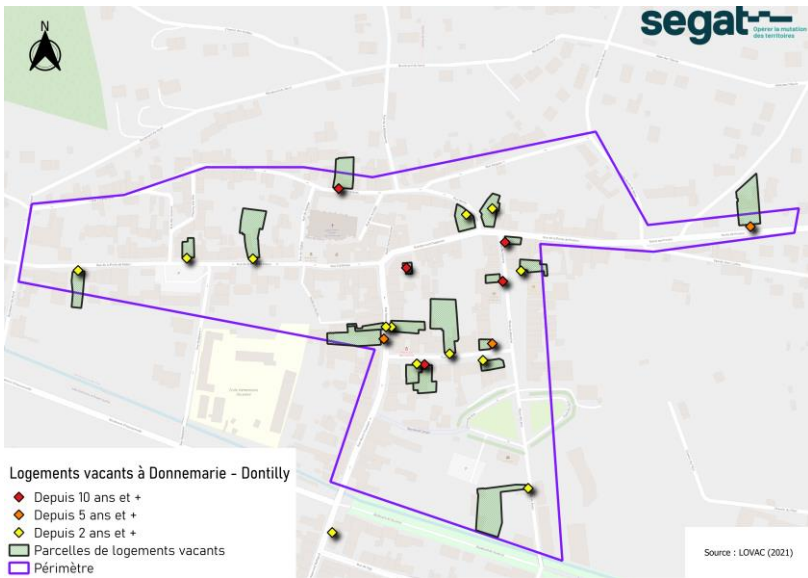
Ces statistiques illustrent le fait qu'une part importante des résidences principales des deux communes pourrait bénéficier de travaux de rénovation énergétique.

### **Une vacance structurelle préoccupante à Bray-sur-Seine et en augmentation à Donnemarie-Dontilly**

La ville de Bray-sur-Seine présente un taux de vacance très élevé en 2020 qui suscite l'inquiétude des décideurs publics : 18,7% des logements de la commune ne sont pas occupés, alors qu'ils n'étaient que 9,4% en 1999. L'étude pré-opérationnelle menée par le bureau d'études SEGAT a permis de confirmer la présence de poches de logements vacants au sein de bâtiments stratégiques du « mail ancien » braytois. Comme l'indique la carte ci-dessous, la plupart des bâtiments concernés sont situés dans le centre-bourg de la commune. Un travail d'identification des immeubles stratégiques à réhabiliter dans le centre-ville a été réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle en associant les élus et conseillers de Bray-sur-Seine. Il a permis de mettre en évidence le fait qu'il y a plusieurs logements vacants à l'intérieur de ces bâtiments. Enfin, le centre-bourg braytois accueille un nombre considérable de logements vacants situés à l'étage d'un rez-de-chaussée commercial.

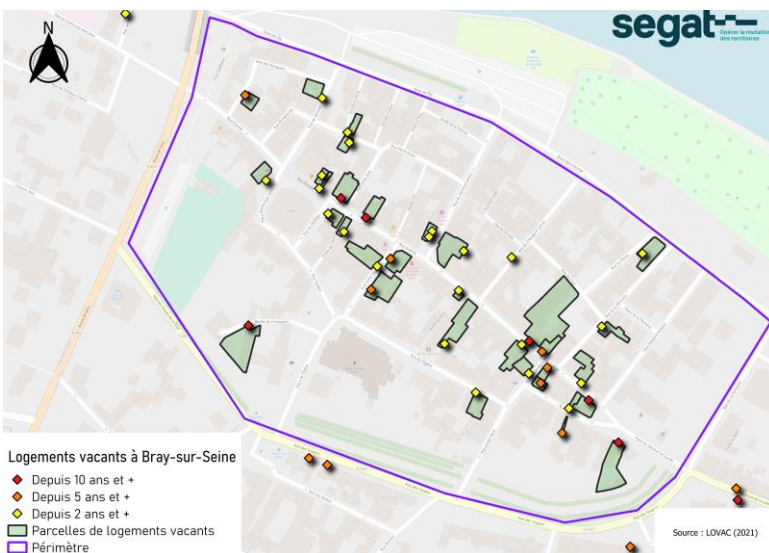


Donnemarie-Dontilly affiche un taux de vacance des logements moins alarmant mais qui invite à la vigilance. En 2020, selon l'Insee, 8,7% des logements de la commune étaient vacants. L'étude pré-opérationnelle a aussi mis en lumière l'augmentation considérable de la part de logements vacants à Donnemarie-Dontilly. En effet, entre 2013 et 2019, la part de logements vacants sur la commune a crû à un rythme plus élevé que dans l'ensemble de la Seine-et-Marne et de la communauté des communes Bassée-Montois, alors que dans le département et dans l'intercommunalité, elle a augmenté de 14,7% et 13% respectivement, elle a progressé de 21,4% à Donnemarie-Dontilly sur cette même période.



**Une part importante de copropriétés non-immatriculées au registre national des copropriétés (RNC) ;**

**Un parc de logements sociaux qui peine à répondre à la demande.**



**A l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :**

## Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

La communauté de communes du Bassée-Montois et les villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly souhaitent engager une action publique volontariste en faveur de l'amélioration du parc privé de logements, en vue d'accompagner les propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés qui souhaitent réaliser des travaux dans leur logement, en leur fournissant des moyens d'accompagnements spécifiques pour mettre en place leur projet de rénovation.

A ce titre, L'Etat, l'ANAH et les collectivités concernées ont actés lors du COPIL le 19 juin 2023, la mise en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur cinq ans, afin de déployer les moyens et outils opérationnels et financiers nécessaires à la rénovation de l'habitat des deux communes.

Le dispositif cherchera à promouvoir la réhabilitation et la mise en œuvre de travaux pour des biens immobiliers privés (immeubles, logements individuels et collectifs). Les aides, qu'elles soient financières, sous forme de conseil, et d'accompagnement personnalisé, s'appliqueront aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants et copropriétaires au sein d'un périmètre défini.

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La présente opération est intitulée : OPAH-RU 2024-2029 mutualisée pour les villes de « Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly » au sein de la communauté de communes du Bassée-Montois. La CCBM sera maître d'ouvrage de l'opération.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Les périmètres d'intervention renforcé, retenus pour l'OPAH-RU ciblent les centres-villes des deux communes, leur définition résulte d'une analyse fine des données qualitatives, quantitatives et de terrain issu de l'étude pré opérationnelle :

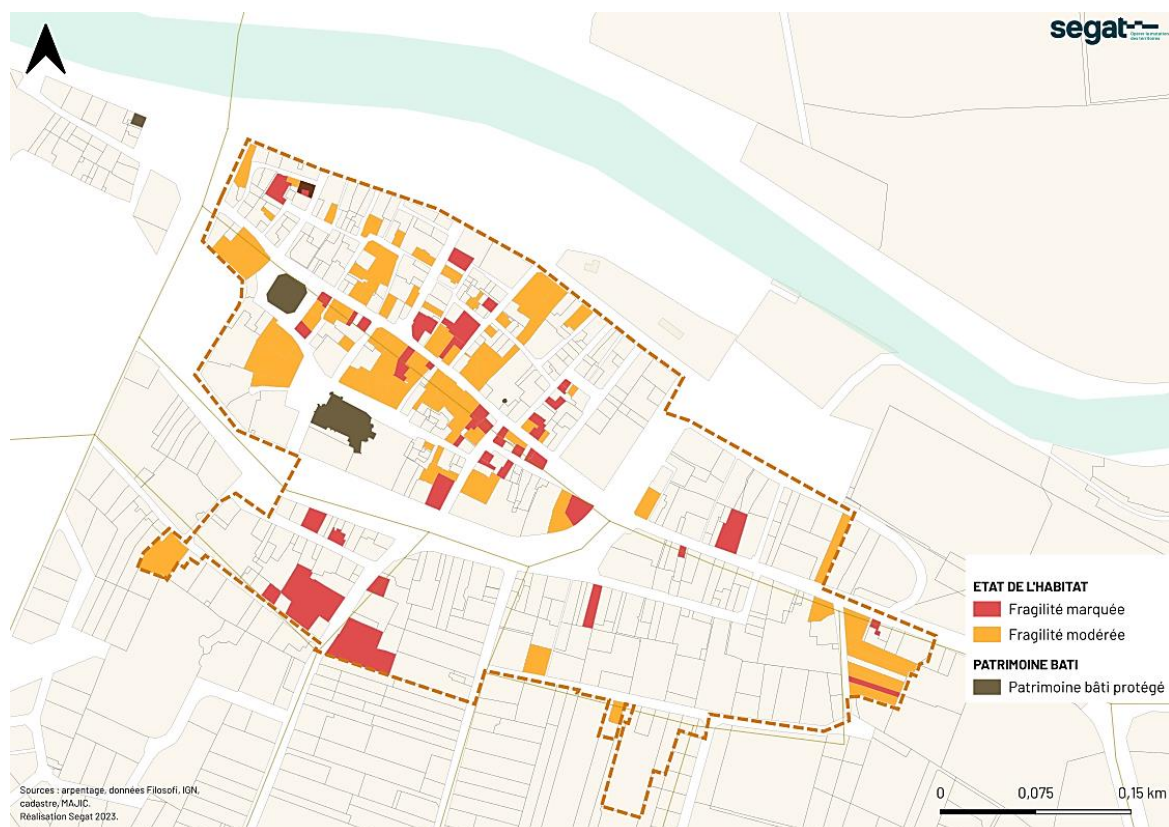
- Les analyses socio-démographiques et socio-économiques des communes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly ;
- L'analyse des caractéristiques de leur bâti telles que les périodes de constructions, les typologies du bâti, les types d'occupation, les statuts des propriétaires des logements et des signalements adressés aux services communaux compétents ou à l'Agence régionale de santé de Seine-et-Marne ;
- Un repérage exhaustif des immeubles pour préciser et localiser le potentiel d'intervention et en particulier les immeubles qui relèvent de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Le calcul d'un indice de fragilité des immeubles réalisé à la parcelle permettant d'identifier à travers plusieurs indicateurs les bâtiments nécessitant une intervention prioritaire ;
- Les diagnostics et enjeux mis en avant par les différentes études portant sur les territoires de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly lancées en 2022 dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » telles que :
  - L'étude portant sur la mise en place du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H) de la communauté de communes Bassée-Montois réalisée par le bureau d'études Codra ;
  - L'étude de requalification urbaine, paysagère et fonctionnelle pour les communes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly réalisée par un groupement conduit par l'atelier Iris Chervet ;

- L'étude portant sur la redynamisation de l'appareil commercial Seine et Donnemarie-Dontilly réalisée par la Chambre de Commerce et-Marne.
- Les entretiens réalisés avec les différents acteurs intervenant directement ou indirectement sur l'habitat tels que des agences immobilières, l'Agence régionale de Santé de Seine-et-Marne, la Caisse d'allocations familiales de Seine-et-Marne, l'Architecte des Bâtiments de France de Seine-et-Marne et les services d'urbanisme intercommunal et communaux.

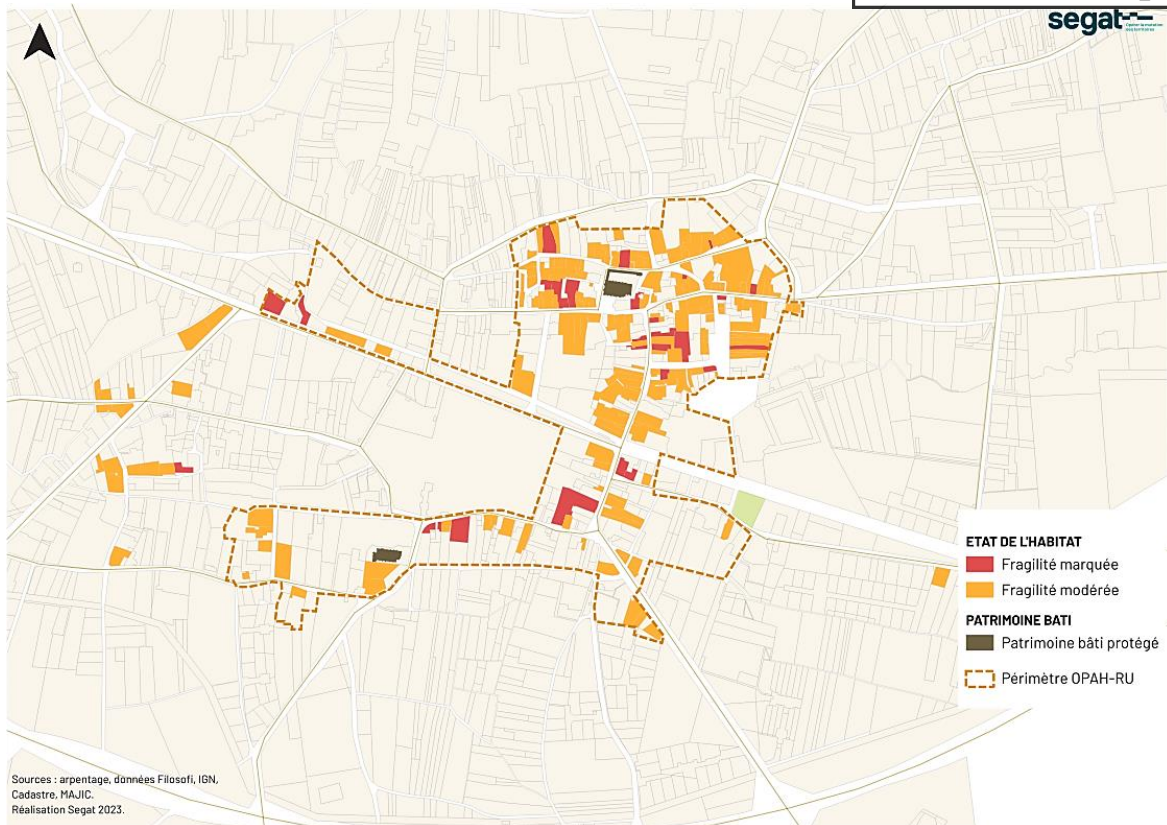
Il est précisé que les périmètres d'intervention de l'OPAH-RU s'inscrivent dans les périmètres validés pour l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) afin de renforcer l'action des collectivités.

En dehors des périmètres de l'OPAH-RU, les propriétaires privés pourront bénéficier d'un accompagnement « dans le diffus » par l'ANAH.

#### Périmètre OPAH-RU de Bray-sur-Seine :



## Périmètre OPAH-RU Donnemarie-Dontilly :



Les volets d'intervention prioritaires qui seront portés dans le cadre de l'OPAH-RU à travers une articulation d'actions incitatives et coercitives sont :

**Volet lutte contre la précarité énergétique** : accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique de leurs logements.

**Volet lutte contre l'habitat indigne** : assurer un suivi global des occupants de logements indécents, dégradés et/ou insalubres, à la fois dans le parc individuel et le parc collectif.

**Volet adaptation et autonomie** : mettre en œuvre des actions de conseil et d'accompagnement des personnes vieillissantes et à mobilité réduite pour permettre leur maintien à domicile.

**Volet conventionnement avec et sans travaux** : identifier les opportunités de création, de rénovation et de conventionnement des logements privés locatifs sur les 2 communes, en incitant les propriétaires bailleurs privés à s'engager dans le cadre de l'OPAH-RU et réaliser si nécessaire les travaux.

**Volet copropriétés** : accompagner les copropriétés en difficulté dans leur redressement et dans la réalisation des travaux de rénovation.

**Volet lutte contre la vacance**

Afin de maximiser l'effet de levier du programme et les moyens mis à disposition au sein des périmètres d'intervention il a été décidé par les deux collectivités :

- De majorer l'action incitative à destination des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, à travers des abondements locaux bonifiés aux aides financières de l'Anah pour les travaux concernant les thématiques de rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et la dégradation des logements ;

- De prévoir des actions de suivi renforcé au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles et/ou d'îlots prioritaires pré identifiés dans le cadre des investigations de l'étude préalable des problèmes majeurs de dégradation.  
Durant le programme, le travail sera composé, dans un premier temps, à la fois de l'accompagnement, de l'ingénierie, et du montage de dossier Anah prioritaires, et d'une analyse plus poussée au besoin (vérifier la pertinence de mettre en place des opérations à caractère coercitif). Dans un second temps, si en dépit des mesures d'accompagnement renforcé, des situations d'habitat particulièrement dégradées et bloquées perdurent, elles pourront faire l'objet de procédures coercitives au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

La mission d'étude habitat réalisée ces derniers mois a permis de faire émerger des grandes orientations opérationnelles, fils rouges de la future programmation opérationnelle OPAH-RU :

- Rendre les deux communes plus attractives pour les jeunes ménages ;
- Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages d'une ou deux personnes en priorisant la remise sur le marché immobilier des logements vacants ;
- Instaurer des politiques de lutte contre la vacance de logements dans une logique curative à Bray-sur-Seine et préventive à Donnemarie-Dontilly ;
- Concilier la réhabilitation des logements dégradés aux enjeux de rénovation énergétique et de conservation patrimoniale dans les centres-bourgs des communes ;
- Promouvoir en priorité des interventions qui puissent traiter conjointement, réhabilitation de l'habitat et redynamisation commerciale.
- Accompagner les propriétaires modestes et très modestes dans la mise en œuvre du programme de travaux de réhabilitation de leurs logements ;
- Adapter les logements à la perte d'autonomie et aux situations de handicap afin de permettre le maintien à domicile des personnes concernées ;
- Immatriculer le parc de copropriétés des deux communes et inciter à l'amélioration de leur gestion afin de leur permettre de s'engager dans un programme de travaux ;
- Inscrire les enjeux liés à l'amélioration de l'habitat dans le processus de redynamisation des centres bourgs au travers des actions en cours dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

## Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents globalement à l'échelle des deux communes, repose sur trois actions complémentaires de l'OPAH-RU :

A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour plusieurs publics :

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste de propriétaires occupants, financées par l'Anah de manière traditionnelle (rénovation énergétique, travaux d'adaptation...) ;
- Via des subventions locales complémentaires financées par les collectivités (tout public).

B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne) et d'observatoire (copropriétés) en faveur d'un public « fragile » ;
- Pour des conseils et un accompagnement personnalisé (transformation d'un logement, valorisation foncière, ...) à destination de tous (propriétaires bailleurs, investisseurs, primo-accédants).

C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :

- Étude sur le repérage et l'accompagnement à la structuration des petites copropriétés dégradées. À noter que dans le cadre de l'accompagnement à la rénovation énergétique particulière devra être portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux de la qualité patrimoniale en cœur de ville, et ce, en totale articulation avec les prescriptions de l'ABF notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public ;
- Étude sur la restructuration des immeubles/îlots identifiés comme prioritaires et stratégiques (volet foncier)
- Action de coordination avec les différents partenaires ( ANAH, opérateurs urbain ...) pour la structuration et la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière qui en découleraient.

L'ambition est d'apporter une offre globale avec :

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération ;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal s'appuyant sur : les abondements locaux des communes complémentaires aides de l'Anah, l'ensemble des dispositifs et effets juridiques à disposition dans le cadre de l'ORT (dispositif Denormandie, VIIR, DIIF, etc.), pour faire émerger de nouveaux projets de rénovation.

Synthèse des objectifs d'intervention de l'OPAH-RU pour les deux communes :

- Inciter à l'amélioration de la performance énergétique des logements individuels et collectifs ;
- Accompagner les propriétaires en difficulté ou en fragilité et notamment ceux vivant dans des logements dégradés ;
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite à travers la mise en œuvre de travaux d'adaptation ;
- Résorber l'habitat indigne et traiter les cas les plus problématiques à travers les outils coercitifs mobilisables en OPAH-RU ;
- Traiter et remettre sur le marché les logements vacants ;
- Articuler la réhabilitation des logements en centre-bourg se trouvant à l'étage avec la rénovation et remise sur le marché d'un rez-de-chaussée commercial vacant.
- Développer une offre de logements à loyers maîtrisés en intervenant auprès des propriétaires bailleurs ;
- Accompagner les copropriétés en difficulté dans l'immatriculation au Registre National des Copropriétés, dans le redressement de leur gestion, et dans la mise en œuvre de programmes de travaux globaux ;

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU participera à la préservation et valorisation du patrimoine urbain des communes. Elle contribuera à la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du programme "Petites Villes de Demain" dont les grandes orientations pour Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly s'articulent autour de cinq axes :

1- **HABITAT** : accompagner la rénovation de l'habitat ancien dégradé, adosser les logements à l'entrée de ville, promouvoir l'autonomie, réinvestir les locaux vacants. Promouvoir une offre de logements adaptés à l'évolution des besoins de la population.

2- **ESPACE PUBLICS ET MOBILITES** : rénover les espaces publics, améliorer le fonctionnement de la ville, valoriser les liaisons urbaines.

3- **CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT** : Valoriser le patrimoine, urbain, paysager et architectural et promouvoir l'identité de la ville, Proposer un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants et les visiteurs.

4- **ECONOMIE ET COMMERCES** : Maintenir et renforcer le dynamisme commercial et économique de la ville.

5- **EQUIPEMENTS PUBLICS** : Fournir l'accès aux équipements et aux services publics, rénover les bâtiments publics.

En cas d'évolution des orientations stratégiques, en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage et feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

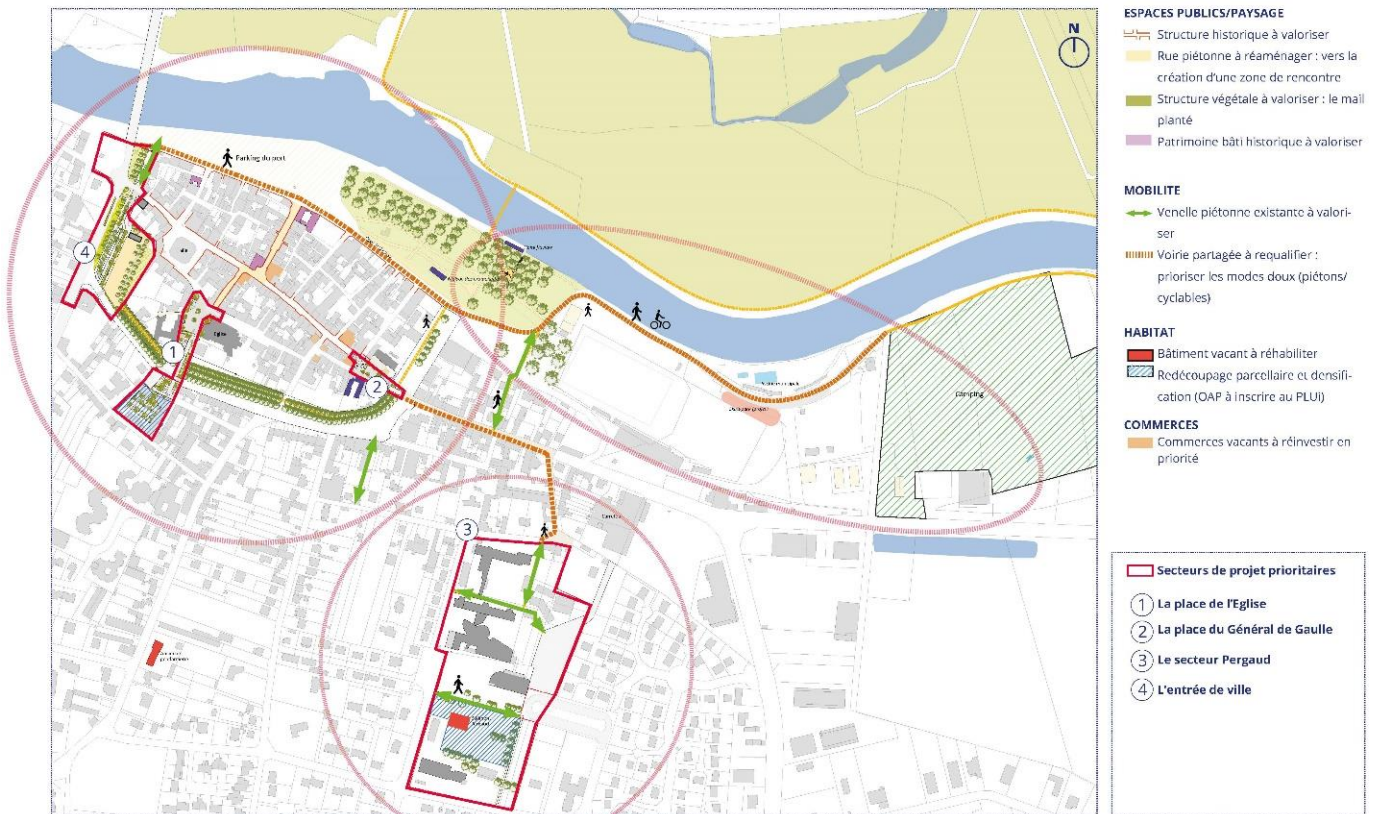
L'opérateur de l'OPAH-RU interviendra en étroite articulation avec les actions prévues par les Villes dans le cadre des différents projets de restructuration urbaine.

### 3.1.2 Objectifs

#### 3.1.2.1 Stratégie générale de Bray-sur-Seine : Schéma directeur d'aménagement issu de l'étude urbaine

BRAY-SUR-SEINE — STRATÉGIE GLOBALE

#### STRATÉGIE GÉNÉRALE



ATELIER IRIS CHERVET + EXPERTISE URBAINE + GNAT + ETC — COTECH — PHASE 3 — SEPTEMBRE 2023

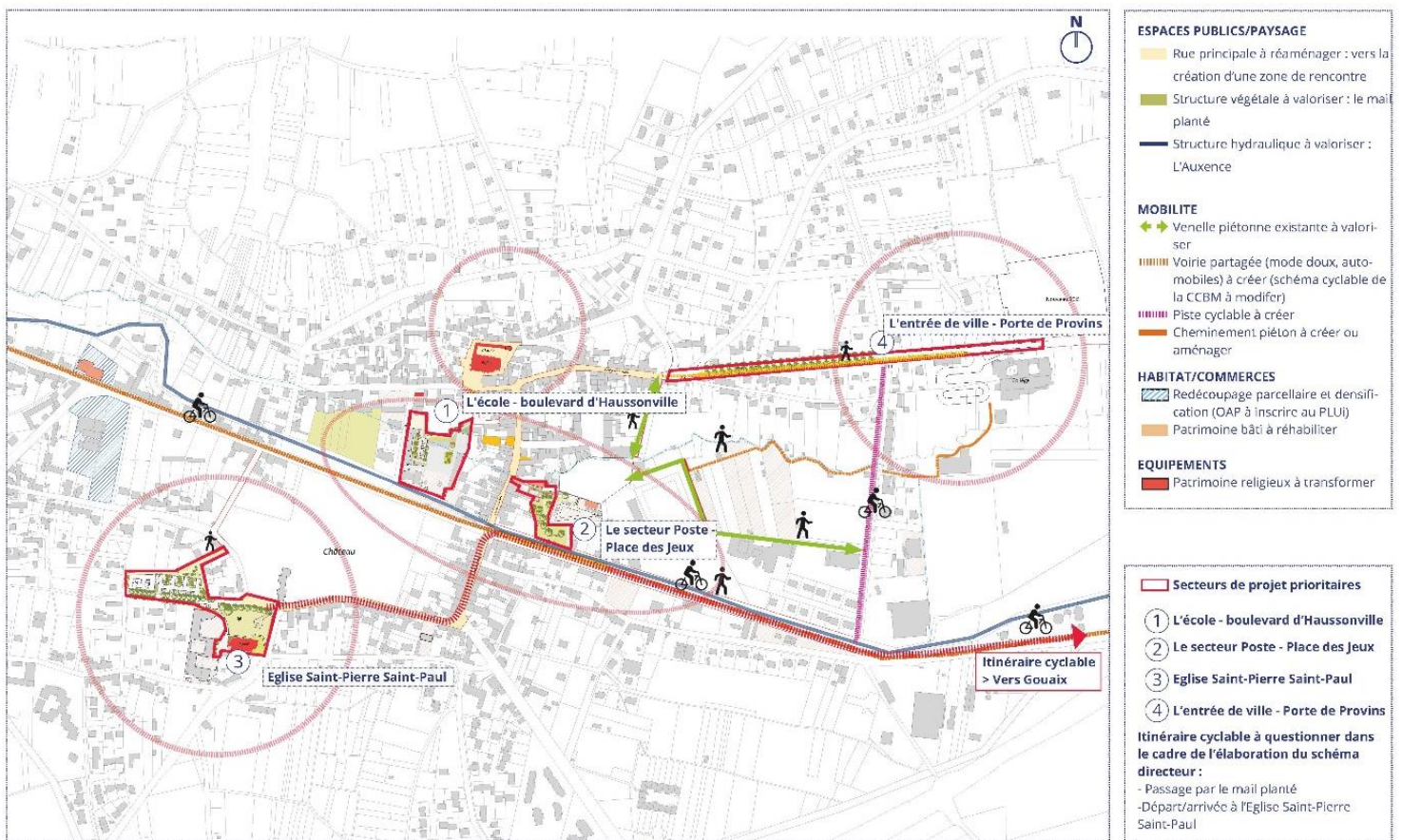
15

- Valoriser la structure historique du mail planté : lieu d'articulation entre le centre ancien médiéval, le tissu faubourien et le tissu pavillonnaire ;
- Valoriser et aménager les espaces publics en entrée de ville non qualifiés et connectés au mail planté ;
- Valoriser les connexions vers les berges de Seine ;

- Renforcer les connexions au sein des différentes polarités communales (Centres / périphérie compris zones d'activités) ;
- Inscrire la rénovation des logements privés dans le projet urbain de revitalisation du centre-ville : remobiliser les logements vacants du centre ancien, promouvoir leur réhabilitation, prioriser la réhabilitation des bâtiments (commerces) implantés sur les deux axes afin de renforcer les deux parcours, combattre la vacance commerciale du centre ancien, en incitant la rénovation et l'installation de nouveaux commerces ;
- Réhabiliter le patrimoine bâti communal vacant implanté dans le tissu faubourien afin de : renforcer l'offre de logements, permettre l'implantation de programme favorisant les échanges.
- Valoriser les connexions et cheminements piétons entre le centre ancien médiéval, le tissu faubourien et le tissu pavillonnaire.

### 3.1.2.1 Stratégie générale de Donnemarie-Dontilly : Schéma directeur d'Aménagement issu de l'étude urbaine.

#### DONNEMARIE-DONTILLY — SCÉNARIOS STRATÉGIE GÉNÉRALE



- S'appuyer sur le foncier communal pour valoriser l'Auxence, lieu d'articulation entre ville haute et ville basse ;
- Inscrire la rénovation des logements privés dans le projet urbain de revitalisation du centre-ville : remobiliser les logements vacants du centre ancien, promouvoir leur réhabilitation. Combattre la vacance commerciale du centre ancien, en incitant l'installation de nouveaux commerces. Encourager le ravalement des façades des bâtiments situés dans les secteurs stratégiques du centre-ville.
- Réhabiliter le patrimoine bâti communal et réorganiser leurs fonctions. Réhabiliter le patrimoine bâti religieux



(le cloître et sa chapelle). Réhabiliter le patrimoine bâti vacant (les 2 logements devenir du bâtiment de la Poste). En parallèle, une réflexion doit être menée sur les logements vacants au-dessus des commerces du centre ancien (cf. Etude habitat + commerces).

- Renforcer les connexions piétonnes au sein du tissu médiéval dense (s'appuyer en partie sur le foncier communal).
- Relier Donnemarie et Dontilly et renforcer les connexions entre les différentes polarités communales (exemple pôle commercial local à l'est, les hameaux, les équipements scolaires de périphéries, le nouveau SDIS ...)

### Indicateurs d'évaluation pour le volet urbain :

- Nombre de projets mixtes habitat / commerce dans le périmètre ORT
- Nombre de projets d'aménagement d'espaces publics réalisés dans le périmètre ORT
- Montant des travaux et montant des subventions mobilisées ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans le cas d'immeubles et de parcelles stratégiques, l'intervention foncière vise principalement à trouver des porteurs de projets alternatifs pour les propriétaires qui ne souhaitent pas ou ne peuvent pas agir sur leur bien, et/ou à permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain, notamment par le biais de démolitions, de restructurations ou de la création d'espaces publics.

L'OPAH-RU comprend un programme d'action foncière qui permettra le cas échéant, des opérations de recyclage du foncier, par le biais d'acquisitions et de cessions d'immeubles stratégiques, en utilisant des dispositifs tels que l'opération de restauration immobilière (ORI) et la RHI-THIRORI.

Les Villes étudieront, avec le soutien de l'opérateur retenu, la mise en place d'actions de droit public visant à lutter contre l'habitat indigne, en utilisant des dispositifs tels que la procédure de péril, le RSD (Règlement Sanitaire Départemental), la décence des logements, l'abandon manifeste, la vacance de biens sans propriétaires, l'insalubrité, la sécurité des équipements communs, le droit de préemption urbain, la restauration immobilière, la déclaration d'utilité publique, en fonction des situations.

L'opérateur chargé du suivi et de l'animation de l'OPAH-RU des deux villes jouera un rôle essentiel en signalant les situations problématiques, en ayant une posture pro active et en proposant différents scénarios de sortie, qu'il s'agisse d'encouragements dans le cadre d'un dossier OPAH-RU, de négociations foncières amiables ou de mesures coercitives. Il vérifiera également l'éligibilité des programmes aux financements de l'Anah THIRORI et RHI.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'établir une première évaluation de l'état de dégradation des bâtiments prioritaires. Cependant, des études approfondies (diagnostics faisabilités architecturales, techniques et financières) de qualité seront nécessaires pour valider la stratégie d'intervention à l'échelle des immeubles pré-léchés.

Dans cette optique, des études détaillées seront menées les premiers 6 mois de la première année de l'OPAH-RU sur un échantillon d'immeubles présélectionnés lors de l'étude pré-opérationnelle. Il sera également possible d'ajouter de nouvelles adresses à la liste de départ et effectuer des diagnostics détaillés pour confirmer ou infirmer la nécessité de mettre en œuvre des actions coercitives.

Ces études prendront en compte différents aspects, tels que le volet social (occupation, besoins en relogement), immobilier (programmation, produits à privilégier), technique (faisabilité architecturale, projet, travaux, démolitions, dépollutions et leurs coûts), financier (plan de financement), juridique (procédures à mettre en

place) et administratif (calendrier, partenaires, coordination).

### **Les opérations de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) et de Traitement de l'Habitat Indigne Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilières (THIRORI) :**

- Il est possible de réaliser des opérations de **Résorption de l'Habitat Indigne (RHI)** et de Traitement de l'Habitat Indigne Remédiable ou dangereux ainsi que des Opérations de Restauration Immobilières (THIRORI) dans les situations suivantes : habitat insalubre ou indigne, travaux relevant d'une ORI, enjeu urbain, nécessité de gérer un terrain, possibilité de partenariat avec un bailleur social. La pré-identification des sites ne signifie pas qu'ils seront directement programmés dans le cadre de l'opération OPAH-RU, mais qu'ils feront l'objet d'études préliminaires en vue de la réalisation d'une ou plusieurs RHI / THIRORI si nécessaire. Dans ce cas, des opérateurs ( fonciers, aménageurs, promoteurs, bailleurs selon la situation) pourront être chargés de réaliser l'opération pour le compte de la Ville.
- **Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)**  
Concernant les Opérations de Restauration Immobilière (ORI), elles seront mises en œuvre dans les situations où il y a une combinaison des éléments suivants : enjeu urbain, problèmes d'habitabilité, enjeu patrimonial. Elles compléteront les mesures de police déjà prises en vue de réhabilitations qualitatives et durables. L'objectif de l'ORI est de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation complète pour répondre aux normes actuelles et améliorer l'habitabilité des logements. Cette obligation est déclarée d'intérêt public après une étude préliminaire transmise au préfet et soumise à enquête publique.  
Des immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. La liste des immeubles à étudier dans le cadre des ORI peut évoluer en fonction des signalements liés à la lutte contre l'habitat indigne.  
Le démarrage effectif des ORI est prévu dès la deuxième année de la convention, la première année étant consacrée à stabiliser la liste des immeubles, à réaliser un diagnostic technique, social et juridique des immeubles, à définir les travaux nécessaires et à lancer la procédure administrative.  
L'année 1 permettra aussi de travailler sur la recherche de partenariats opérationnels pour parer à l'éventuelle non-réalisation des travaux dans le délai fixé (concession d'aménagement, EPFIF, montage d'opération avec les bailleurs sociaux, comme habitat 77).

### **3.2.2 Objectifs**

#### *Objectifs qualitatifs*

L'OPAH-RU interviendra en articulation avec les actions menées par les Villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, la Communauté de Communes Bassée Montois dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », pour appuyer les différents acteurs dans la définition des modalités de recyclage des adresses nécessitant des interventions lourdes.

#### *Objectifs quantitatifs*

Les deux Villes prévoient de traiter en priorité 5 adresses en ORI :

- Bray-sur-Seine : 3 adresses
- Donnemarie-Dontilly : 2 adresses.

Les missions de l'opérateur sont les suivantes :

#### **Année 1 : Approfondissement des diagnostics multicritères**

Ce travail de diagnostic approfondi sera réalisé afin de définir, préciser ou confirmer les modalités d'intervention

pour les adresses prioritaires pré-fléchées. Les actions stratégiques qui seront prioritaires devront tenir compte des stratégies définies pour les autres volets de l'OPAH-RU.

### Année 2 à 5 : **Mise en œuvre des procédures coercitives**

Le cas échéant, l'opérateur accompagnera les communes dans la mise en œuvre des différentes procédures de recyclage foncier et effectuera un travail de communication auprès des ménages.

Si les propriétaires refusent de réaliser des travaux, ces mesures coercitives pourront être appliquées aux adresses stratégiques, parallèlement, de nouvelles adresses identifiées au cours de l'OPAH-RU, et présentant des situations complexes bloquées pourront être ajoutées par voie d'avenant à la convention existante afin d'intégrer de nouvelles adresses dans le suivi et l'animation de l'OPAH-RU.

Dans le cadre de cette convention, 5 adresses ont été retenues comme prioritaires pour des ORI :

#### **A Bray-sur-Seine :**

- 3 rue Joseph Bara : habitat mixte ;
- 21 rue Général Leclerc : habitat mixte ;
- 10 Rue de la Paix/ 1 rue Joseph Bara : habitat mixte ;

#### **A Donnemarie-Dontilly :**

- 15 rue Marie Chaubart : habitat mixte
- 8 rue Raymond Bellagué : habitat mixte.

A cela s'ajoutent des adresses optionnelles pouvant être traitées en ORI après un diagnostic évaluatif à réaliser en 1<sup>ère</sup> année d'OPAH-RU :

#### **A Bray-sur-Seine :**

- 21 place du Général de Gaulle : habitat individuel ;
- 1-3 rue Grande : habitat mixte ;
- 5 rue Grande : habitat individuel.

#### **A Donnemarie-Dontilly :**

- 32 rue Marie Chaubart : habitat collectif ;
- 22 place du Marché : habitat mixte.

### **Indicateurs de résultats pour le volet foncier :**

- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- Nombre de visites réalisées.
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés
- Nombre d'Unités Foncières + total emprise au sol en acquisition foncière amiable ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique ;
- Nombre de locaux démolis ( dont logements, dont autres locaux) ;
- Nombre de relogements ;
- Nombre de logements créés ;
- Nombre de logements recyclés ;

- Montant des acquisitions ;
- Montants des rétrocessions de charges foncières

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU devra contribuer à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements dans le parc privé dans le respect des orientations du Plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH (PLUI-H) dont le PADD a été approuvé le 20-09-2023, avec notamment, une prise en compte spécifique des orientations de développement ( et leur déclinaisons), notamment sur ces axes spécifiques :

#### **Axe 1 : retrouver la dynamique démographique du territoire en la réorientant selon son armature urbaine :**

- Défi 1.B. : Promouvoir une production de logements cohérente avec la trame urbaine du territoire, favorisant la densification des espaces déjà bâtis plutôt que les extensions et respectant le caractère des silhouettes villageoises

- Défi 1.C : disposer d'une offre de logements complète permettant de satisfaire le parcours résidentiel de tous les habitants et de promouvoir un territoire durable

#### **Axe 3: Maintenir la qualité du cadre de vie, développer les services et préserver le patrimoine bâti du territoire**

L'OPAH-RU devra promouvoir la mise en œuvre de programmes de travaux améliorant l'attractivité, le confort et la performance énergétique des logements dans un objectif d'amélioration de l'offre locative des deux communes.

Actuellement les deux communes affichent des prix moyens de location au mètre carré considérablement inférieurs à la moyenne départementale : Alors qu'un appartement se loue 15,00€ le mètre carré en moyenne dans l'ensemble de la Seine-et-Marne (données baromètre des loyers- Se loger- février 2024), il ne dépasse pas 10,00€ à Bray-sur-Seine et 12,00€ à Donnemarie-Dontilly.

Compte-tenu de ces données, les potentialités d'évolution de l'offre locative conventionnée sont intéressantes, reposent notamment sur le recours de plusieurs dispositifs mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Le dispositif *Loc'Avantages* soutenu par l'ANAH qui permet une réduction fiscale importante sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement sur les loyers, sous certaines conditions de ressources du locataire (intermédiaire/social/très social ).

- Des aides financières ( ANAH complétés des abondements locaux) pour les propriétaires bailleurs afin de réaliser des travaux de rénovation du logement avant la mise en location.

- Le dispositif Denormandie qui vise à promouvoir la rénovation de logements dégradés, par le biais d'un programme de défiscalisation avantageux à destination des investisseurs.

De manière globale, le programme devra permettre l'accompagnement des personnes concernées sur les différents dispositifs en vigueur :

1. Accompagner les propriétaires sur l'ensemble du processus de conventionnement dans le cadre du dispositif *Loc'Avantage* en fournissant toutes les informations utiles aux propriétaires bailleurs et aux locataires sur les particularités des conventions, le contenu du bail, les droits et obligations respectifs, le mode de vie et l'utilisation des logements, ainsi que les aides au logement disponibles pour les locataires. En effectuant toutes les vérifications nécessaires à la bonne mise en œuvre des conventionnements (calcul de la surface habitable et des loyers maximum, la remise d'un modèle de bail conventionné aux propriétaires, vérification du revenu des locataires par rapport aux plafonds requis.

Les aides de l'Anah seront soumises à des critères de qualité énergétique et environnementale pour les logements. Ainsi, les logements conventionnés devront respecter les normes de décence, être correctement

ventilés et isolés, avoir un système de chauffage adapté et des réseaux (eau, électricité, gaz) ainsi que des conduits ou canalisations en bon état de fonctionnement.

Les logements à conventionner avec travaux peuvent faire l'objet de tout type de dossiers : énergie, autonomie ou lutte contre l'habitat indigne et dégradation.

2. Apporter aux propriétaires bailleurs / investisseurs, l'ensemble des conseils des dispositifs et des effets juridiques à disposition dans le cadre de l'ORT et mise en relation avec tous partenaires associés (public et privé) susceptible de concourir aux projets de rénovation.

Les communes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly abonderont localement les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 3000 euros d'enveloppe accordée par dossier pour les travaux (pour les thématiques LHI, travaux lourds sortie de dégradation de salubrité, Energie). Ces abondements se baseront sur des règlements d'intervention préalablement définis par les collectivités qui fixeront les conditions d'attribution de ces aides (nombre de dossiers maximum éligibles, plafonds de travaux de référence déterminés etc...)

### 3.3.2 Objectifs

*Objectifs quantitatifs :*

Il est prévu le traitement et le conventionnement sur 5 ans de :

Bray-sur-Seine :

- 7 logements avec travaux
- 9 logements sans travaux

Donnemarie-Dontilly :

- 6 logements avec travaux
- 8 logements sans travaux

### Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Nombre de logements par type de financement (Anah, Denormandie, VIR/DIIF) ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture) ;
- Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture).

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly concentrent une part importante de bâti ancien, notamment au sein des périmètres définis de l'OPAH-RU à l'intérieur de leurs centres historiques. Tandis qu'à Donnemarie-Dontilly, 31,2% des résidences principales ont été construites avant 1946, ce chiffre s'élève à 24,1% à Bray-sur-Seine, selon l'Insee en 2020. A titre comparatif, seules 15,3% des résidences principales de Seine-et-Marne sont antérieures à 1946. Ces indicateurs confirment la potentielle présence d'habitat indigne ou dégradés dans les

communes pouvant faire l'objet de travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les arpentages de terrain réalisés entre décembre 2022 et janvier 2023, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, a également identifié plusieurs bâtiments qui pourraient faire l'objet de travaux de lutte contre la dégradation. En effet, parmi les 397 parcelles arpentées à Bray-sur-Seine, 164 étaient dans un état moyen (41,4%), 77 dans un état dégradé (19,4%) et 19 dans un état très dégradé (4,9%). A Donnemarie-Dontilly, sur 273 parcelles arpentées, 126 étaient dans un état moyen (46,2%), 48 dans un état dégradé (17,6%) et 8 dans un état très dégradé (2,9%).

**Les signalements de situations d'habitat indigne** : Les signalements seront transmis aux deux collectivités, qui seront en lien avec l'Agence régionale de santé et les CCAS des communes si nécessaire. Un groupe de travail sera créé pour partager les informations sur le suivi des procédures et des signalements.

#### **Accompagnement des copropriétaires et des syndicats dans la réalisation des travaux liés aux procédures**

Dès qu'un signalement d'habitat indigne sera reçu par les Villes, l'opérateur sera chargé de prendre en charge la situation. Il informera les propriétaires de leurs obligations et des risques pénaux encourus, les renseignant sur les aides financières et fiscales disponibles dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le prestataire encouragera les copropriétaires et les syndicats à réaliser en priorité les travaux prescrits et les assistera sur les plans technique, social et financier. Il rappellera aux copropriétaires, propriétaires, syndicats et locataires les informations fournies par les services concernant les procédures engagées, leur légitimité, leurs conséquences et les risques encourus. Il accompagnera les propriétaires et les copropriétaires dans la mise en œuvre des travaux et veillera à ce que son intervention respecte les délais fixés pour leur réalisation.

**Lutte contre les bailleurs indécents** : Outre les situations relevant du péril ou de l'insalubrité, le prestataire signalera aux collectivités toute situation de logement indigne et/ou d'infraction au code de l'urbanisme identifiées dans le cadre de sa mission.

Il conviendra d'assurer une cohérence en ce qui concerne la définition et le financement global du programme de travaux dans le cadre des travaux en parties communes visant à remédier à un problème d'insalubrité ou de péril.

En cas d'inaction des propriétaires dans un délais prescrit, les collectivités s'engagent à mobiliser des procédures coercitives : prise d'arrêtés d'insalubrité réparable (CSP art. L1331-26), d'arrêté de péril ordinaire (CCH art. L511-2), d'arrêté de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs (CCH art. L129-2) ou d'arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des locaux à usage d'hébergement (hôtels meublés) (CCH art. L123-3)

#### **Accompagnement social :**

La mise en œuvre du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé nécessitera un accompagnement social qui sera réalisé en collaboration avec les services sociaux des collectivités et des différents partenaires sociaux du territoire. Les résultats de l'étude pré-opérationnelle indiquent la présence de ménages nécessitant un soutien social de par leurs revenus très faibles (données Filocom 2017 pour les 2 communes) :

Bray-sur-Seine :

- 187 Propriétaires occupants très modestes
- 50 Propriétaires occupants modestes

Donnemarie-Dontilly :

- 366 Propriétaires occupants très modestes
- 113 Propriétaires occupants modestes.

### **3.4.2 Objectifs**

### Objectifs quantitatifs :

Dans le cadre du volet lutte contre l'habitat indigne il est prévu de traiter 21 logements pour des travaux de sécurité et salubrité, dont 14 logements appartenant à des propriétaires occupants, dont 8 à Bray-sur-Seine et 6 à Donnemarie-Dontilly, et 7 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, dont 4 à Bray-sur-Seine et 3 à Donnemarie-Dontilly.

Bray-sur-Seine : 12 ( 8 PO / 4 PB)  
Donnemarie-Dontilly : 9 ( 6 PO / 3 PB)

### Objectifs qualitatifs :

Contrôler l'état des logements avant leur mise en location et identifier les travaux nécessaires à la mise aux normes du logement (état, surface habitable, éléments de confort). Les objectifs quantitatifs des volets immobiliers et lutte contre la vacance des logements peuvent faire l'objet de dossiers LHI.

### Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;
- Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- Nombre d'acquisitions et montant ;
- Montant des reventes et du déficit foncier ;
- Typologie des projets et repreneurs.

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

L'analyse des données du registre national des copropriétés (RNC) montre qu'une minorité des copropriétés de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly sont immatriculées dans le répertoire introduit par la loi ALUR de mars 2014. Alors qu'à Donnemarie-Dontilly seulement 7 copropriétés (33%) sur les 21 que compte la commune selon les données MAJIC sont immatriculées dans le RNC en 2022, à Bray-sur-Seine, 8 (35%) parmi les 23 copropriétés de la ville y figurent. Il est donc nécessaire d'inciter les copropriétaires et syndics à immatriculer leurs résidences dans le RNC.

Toutefois, l'échantillon de copropriétés immatriculées nous montre :

- Un éventuel besoin de conduire des travaux de rénovation énergétique dans leurs parties communes. En effet, les sept copropriétés donnemaritaines ont été construites avant 1960 et toutes les copropriétés braytoises dont la date de construction est indiquée ont aussi été bâties avant cette date ;

- La présence de copropriétés de moins de 15 lots ;
- L'absence d'information comptable et budgétaire ;
- Que la majorité des copropriétés immatriculées ne précise pas la nature de leurs syndicats.

Le programme d'OPAH-RU, devra déployer les moyens nécessaires pour mobiliser les copropriétaires, et ce, en tenant compte du fait que pour la majorité des copropriétés immatriculées, le syndic n'est pas connu. Pour les copropriétés non immatriculées, (mise en place des actions et du suivi nécessaire pour inciter à l'enregistrement au registre national des copropriétés, accompagnement dans les démarches en ligne...) L'immatriculation des copropriétés est une condition *sine qua non* à l'obtention des subventions de l'Anah.

En plus de l'accompagnement dans la réalisation des travaux, l'apport préalable, d'une assistance spécifique aux organes de gestion est primordiale afin de redresser les situations financières et améliorer la gestion des syndicats de copropriétaires qui rencontrent des difficultés.

En ce qui concerne l'aide au redressement financier, l'équipe en charge du suivi et de l'animation aura pour mission de :

- Vérifier régulièrement les dettes des charges courantes et des charges de travaux lors des réunions impayées regroupant l'opérateur, le syndic et les membres du conseil syndical.
- Accompagner les organes de gestion dans la mise à jour du règlement de copropriété.
- Proposer des formations aux membres des conseils syndicaux pour qu'ils puissent lire les documents comptables de la copropriété et comprendre les procédures légales envers les propriétaires débiteurs.
- Effectuer chaque année les demandes d'aides à la gestion auprès de l'ANAH.
- Accompagner les organes de gestion dans l'enregistrement des copropriétés auprès du Registre National des Copropriétés.

**Dans le cadre de l'aide à la gestion**, l'équipe de suivi-animation sera responsable de déposer des demandes d'aides à la gestion auprès de l'ANAH. Ces aides visent à renforcer les missions du syndic dans la gestion des copropriétés en difficulté afin de prévenir l'aggravation de l'endettement de la copropriété. Elles permettent de bénéficier d'une aide maximale de 5 000 € par bâtiment par an.

Cette aide ne vise pas à financer le fonctionnement courant de la copropriété, mais à prévenir une aggravation de sa situation financière en mettant en place une stratégie de redressement. Elle couvre les dépenses nécessaires aux actions de redressement financier, notamment :

- La participation du représentant légal au dispositif opérationnel (réunions, évènements)
- Le règlement des frais de procédure pour assainir la situation financière.
- Les frais d'honoraires d'huissier et d'avocat, les frais d'hypothèque et les frais de recherche de propriétaires.
- La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration.
- Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle contribuant à résoudre un dysfonctionnement susceptible de compromettre le redressement financier de la copropriété.

**Dans le cadre des projets de travaux, l'opérateur interviendra pour :**

- Accompagner le syndicat des copropriétaires dans la réalisation d'études préliminaires et dans l'engagement de prestations de maîtrise d'œuvre (rédaction du cahier des charges, conseils sur les devis, vérifications, etc.).
- Rappeler aux acteurs du projet les conditions d'attribution et de versement des aides financières.
- Communiquer régulièrement avec les propriétaires sur l'avancement des études et des travaux, lors de réunions publiques d'information, d'assemblées générales et de réunions du conseil syndical.
- Proposer un mix d'aides collectives et individuelles afin de réduire la part restante à la charge des plus modestes.

**Dans le cadre de l'accompagnement social**, il sera de la responsabilité de l'équipe de suivi-animation de :



- Identifier les ménages propriétaires occupants les plus modestes lors des commissions impayés.
- Proposer des entretiens et réaliser des évaluations sociales.
- Orienter les ménages vers les services sociaux adaptés à la composition de leur famille, (CCAS, CAF, PAT SILLAGE etc...)
- Ou bien proposer un accompagnement social lié au logement si le ménage ne peut pas ou ne souhaite pas bénéficier des services mentionnés ci-dessus.

### 3.5.2. Objectifs

#### *Objectifs quantitatifs*

Dans le cadre du volet copropriétés en difficulté, il est prévu de traiter 2 copropriétés (accompagnement aux travaux et à l'amélioration de la gestion de deux copropriétés de moins de 5 lots) soit 7 logements au total (1 copropriété par commune).

Bray-sur-Seine : 3 logements

Donnemarie-Dontilly : 4 logements

Les logements à traiter au sein des copropriétés peuvent faire l'objet de tout type de dossiers : énergie, autonomie ou lutte contre l'habitat indigne et dégradation.

#### *Objectifs qualitatifs*

- Enregistrer les contacts de copropriétaires, instances de gestion signalant des difficultés rencontrées au sein d'un syndicat des copropriétaires. Selon le résultat d'un diagnostic multicritère commandé par le maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, les décideurs de l'opération seront amenés à prendre des décisions quant à l'intégration de nouvelles adresses de copropriétés dans l'OPAH-RU, par voie d'avenant.
- Permettre l'amélioration des copropriétés dites dégradées à travers les financements au syndicat.
- Promouvoir et monter les dossiers d'aides individuelles pour les travaux en parties privatives.
- Accompagner les instances de gestion dans le redressement financier des syndicats de copropriétaires.

#### **Indicateurs de résultats du volet copropriété :**

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndicats reçus en permanence.

### 3.6. Volet énergie et précarité énergétique

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Les résultats de l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence que le parc de logements de la commune est constitué de logements anciens constituant ainsi un fort potentiel de réhabilitation. Selon les données Insee, en 2020, 236 logements de Bray-sur-Seine ont été construits avant 1946, soit un peu moins d'un quart des résidences principales de la ville. A Donnemarie-Dontilly, ce chiffre atteint 31,2%, soit 357 logements, dont 253 datant d'avant 1919. Il sera important de confronter les travaux préconisés aux travaux éligibles et réalisables en termes d'amélioration de l'habitat selon les contraintes patrimoniales existantes.

Les arpentages de terrain réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle ont permis de confirmer ce potentiel de rénovation énergétique dans les communes. Tout d'abord, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur, à Bray-sur-Seine qu'à Donnemarie-Dontilly, il existe des immeubles ayant encore leurs menuiseries d'origine en bois et simple vitrage. Ensuite, les systèmes de couverture des bâtiments présentent également un réel besoin en travaux : d'une part, la mousse est omniprésente sur les toitures qui s'affaissent au fur et à mesure du temps. D'autre part, il est fréquent de constater que les systèmes d'évacuation des eaux pluviales sont obsolètes et favorisent les infiltrations. Enfin, les façades de plusieurs bâtiments ont leurs enduits ternis et dégradés. Par conséquent, l'identification des besoins en travaux sur plusieurs postes ouvrent la voie à la réalisation de travaux de rénovation énergétique dits « efficaces », ce qui permettrait aux deux villes d'avoir un parc de logements composés de bâtiments basse consommation énergétique.

La prise en compte de la question de l'énergie dans l'aide fournie aux propriétaires pour les travaux dans les parties communes et privatives nécessite que l'opérateur réalise les actions suivantes :

- Informer et sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs sur la précarité énergétique et les encourager à effectuer des travaux visant à réduire leur consommation d'énergie, en collaboration avec la conseillère énergie de la communauté de communes Bassée-Montois « des Espaces Conseils France Rénov' ». Fournir une documentation complète et précise sur les différentes options de financement des travaux.
- Effectuer des audits énergétiques pour évaluer les améliorations énergétiques et confirmer l'éligibilité aux aides de l'ANAH.
- Pour les copropriétés, mobiliser les aides de l'ANAH MaPrimeRénov Copropriété.
- Proposer des solutions techniques adaptées aux différents types de bâtiments dans les centres-bourgs des deux communes et veiller à la qualité des travaux réalisés.

Il est important de noter que :

- Pour réaliser des rénovations de qualité, les artisans devront avoir une expertise et des compétences particulières pour intervenir sur des bâtiments anciens. En effet, l'utilisation des mêmes techniques que pour les bâtiments modernes peut endommager les caractéristiques intrinsèques du bâti ancien et provoquer des problèmes.
- La recherche de performances énergétiques peut être compliquée par la configuration des logements de petite taille et la préservation du patrimoine. Dans ce cas, il est nécessaire de consulter l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour les rénovations dans le centre historique. Toute modification extérieure du bâti doit être déclarée à la mairie.
- L'opérateur s'efforcera de proposer un ensemble de travaux adaptés aux ressources des ménages, d'évaluer la rentabilité énergétique de l'investissement (rapport du gain énergétique avec la durée de vie des équipements, choix type d'équipement, chaudière collective, réseau de chaleur) et à accompagner les habitants pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques (bon usage du logement), sensibiliser au confort été/hiver.

### 3.6.2 Objectifs

*Objectifs quantitatifs :*

Dans ce volet, il est prévu de traiter 11 logements appartenant à des propriétaires occupants, dont 6 à Bray-sur-Seine et 5 à Donnemarie-Dontilly, et 5 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, dont 3 à Bray-sur-Seine et 2 à Donnemarie-Dontilly.

Bray-sur-Seine : 9 ( 6 PO / 3 PB)

### Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec le programme Mon Accompagnateur Rénov ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...);
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>;
- Montant et % des aides attribuées.

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Les indicateurs sur le vieillissement de la population démontrent une érosion rapide à l'échelle de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly. Ainsi en 2020, 27,5% de la population donnemaritaine et 29,5% des habitants de Bray-sur-Seine sont âgés de plus de 60 ans. Ces taux sont supérieurs aux tendances de la communauté de communes Bassée-Montois, qui compte une part de 26%, et du département de la Seine-et-Marne, dont la part des plus de 60 ans sur l'ensemble de la population atteint 20,2%.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un besoin d'adaptation de certains logements afin de permettre l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Ces ménages peuvent rencontrer divers problèmes liés à leur logement (insalubrité, difficultés de chauffage, inadaptation à une mobilité réduite, trop grande surface et difficulté d'entretien), en plus des difficultés liées à leur âge. Les difficultés rencontrées comprennent notamment :

- L'accès au logement, à la salle de bain et à la baignoire, ainsi que les déplacements dans les étages si nécessaire.
- La complexité administrative des demandes de subventions pour les personnes fragiles.
- La nécessité d'accéder régulièrement à des soins médicaux.
- L'impossibilité d'obtenir un prêt bancaire en raison de leur âge et donc de financer des travaux.
- La détérioration progressive des logements des personnes à faibles revenus vivant depuis longtemps dans de grandes surfaces d'habitation.

La mise en place de l'OPAH-RU vise à permettre aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite de choisir de rester chez elles et de réduire l'impact de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne. Les travaux doivent donc leur permettre de se déplacer, se laver et accéder aux équipements nécessaires.

Les collectivités s'appuieront sur un réseau d'acteurs sociaux qui repèrent les ménages confrontés à des besoins d'amélioration de leur logement, notamment :

- Le Conseil Départemental de Seine et Marne
- La MDPH 77 (Maison Départementale pour les Personnes Handicapées)
- La Sécurité Sociale
- Les Caisses de Retraite
- La MSA
- La CAF (Caisse d'Allocations Familiales)
- L'ADMR, qui offre un accompagnement dans les actes quotidiens de la vie (ménage, entretien du linge, préparation des repas, garde de jour et de nuit)
- Les EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes)
- Le SSIAD (Services de Soins Infirmiers à Domicile) permet les soins et toilettes
- Pôle Autonomie Territoriale - Association SILLAGE (CLIC Centre Local d'Information et de Coordination)
- Les CCAS (centres communaux d'action sociale)

### 3.7.2 Objectifs

#### *Objectifs qualitatifs :*

L'OPAH-RU aura pour mission de :

- Sensibiliser les acteurs sociaux et centraliser les signalements reçus ;
- Adapter une communication ciblée via des relais pour diffuser les plaquettes en direct (difficulté de communiquer via les réseaux numériques avec le public âgé) ;
- Réaliser des visites à domicile, grille d'entretien, compte-rendu social et technique, évaluation de la perte d'autonomie afin de déposer des demandes d'aides ;
- Préconiser des travaux en lien avec les ergothérapeutes et en prenant en compte le travail des aidants au quotidien ;
- Être force de proposition et mobiliser toutes les solutions financières possibles pour faire diminuer le reste à charge des propriétaires (avance, acompte, micro-crédit, caisse de retraites, préfinancement Procivis, mobilisation des aides Action Logement dans les secteurs concernés ...).
- 

#### *Objectifs quantitatifs :*

Dans le cadre de l'OPAH-RU, le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat prévoit de traiter 18 logements occupés par leurs propriétaires, dont 10 à Bray-sur-Seine et 8 à Donnemarie-Dontilly, et 5 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, dont 3 à Bray-sur-Seine et 2 à Donnemarie-Dontilly.

Bray-sur-Seine : 13 (10 PO / 3 PB)

Donnemarie-Dontilly : 10 (8 PO / 2 PB)

#### **Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :**

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Montant des travaux réalisés.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

La situation socio-économique des ménages de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly est de plus en plus modeste. En effet, les deux communes présentent des revenus médians par unité de consommation inférieurs à la moyenne intercommunale. En 2019, le revenu médian par unité de consommation était de 19 880€ à Bray-sur-Seine et de 21 980€ à Donnemarie-Dontilly, alors qu'il atteignait 22 530€ dans l'ensemble de la communauté de communes Bassée-Montois. A cela s'ajoute la hausse du taux de chômage entre 2008 et 2019 : si à Bray-sur-Seine, il est passé de 11,2 à 13%, à Donnemarie-Dontilly cette hausse a été encore plus importante puisque la part de chômeurs concerne 9% des actifs en 2019 alors qu'elle n'était que de 5,6% en 2008.

La fragilité économique des ménages est encore plus forte à Bray-sur-Seine où le taux de pauvreté atteint 16% de la population en 2019, soit le double de la moyenne intercommunale (8,4%). A Donnemarie-Dontilly, la part de la population dont le revenu est inférieur à 60% au revenu médian national s'élève à 9%.

Conséquence directe d'un tissu socio-économique fragilisé, une part importante des propriétaires occupants des deux communes sont éligibles aux aides de l'Anah selon les données Fliocom de 2017. Tandis que 52,7% des propriétaires occupants à Bray-sur-Seine sont éligibles aux aides de l'OPAH-RU, dont 11,1% en tant que propriétaires modestes et 41,6% très modestes, à Donnemarie-Dontilly les aides du dispositif pourraient bénéficier à 56,9% des propriétaires occupants de la commune, dont 13,4% modestes et 43,5% très modestes.

#### Accompagnement social lié au logement (ASLL)

L'opérateur effectuera une identification des ménages confrontés à des difficultés sociales en lien avec les services sociaux des collectivités dans l'ensemble des périmètres d'intervention. Il devra être en mesure de repérer ces situations de fragilité sociale et d'orienter les ménages vers les services sociaux compétents. Il pourra également proposer un accompagnement social lié au logement (maintien à domicile, aide à la résolution des problèmes financiers, réorientation vers les services sociaux si nécessaire, ouverture de droits, gestion budgétaire, etc.) aux ménages qui le souhaitent.

#### Accompagnement au relogement en lien avec les procédures coercitives

Dans le cadre des mesures coercitives prises dans les immeubles occupés, l'opérateur devra identifier les besoins en relogement de ces adresses grâce à des enquêtes sociales. Un travail sur les solutions de relogement devra également être réalisé en collaboration avec les bailleurs sociaux sous la responsabilité des collectivités.

### 3.8.2 Objectifs

*Objectifs qualitatifs :*

L'opération vise à:

- Maintenir les occupants et encourager les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements.
- Soutenir la solvabilité des propriétaires occupants, notamment pour la réalisation des travaux (subventions, prêts, préfinancement, avantages fiscaux, etc.). Toutes les démarches nécessaires seront entreprises pour régler les impayés de charges, y compris l'examen des dossiers de surendettement et la mise en place de plans de remboursement.
- Accompagner les ménages en difficulté en identifiant les situations sociales les plus complexes et en mobilisant

les acteurs sociaux pour mettre en place un suivi adapté et personnalisé.

- Assurer l'accompagnement des propriétaires occupants et des locataires les plus modestes dans le maintien à domicile, le relogement temporaire (dans le cas de travaux globaux) ou permanent (si les occupants ne peuvent pas rester dans leur domicile). Cette mission sera assurée par un travailleur social.

#### **Indicateurs de résultats du volet social :**

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

### **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

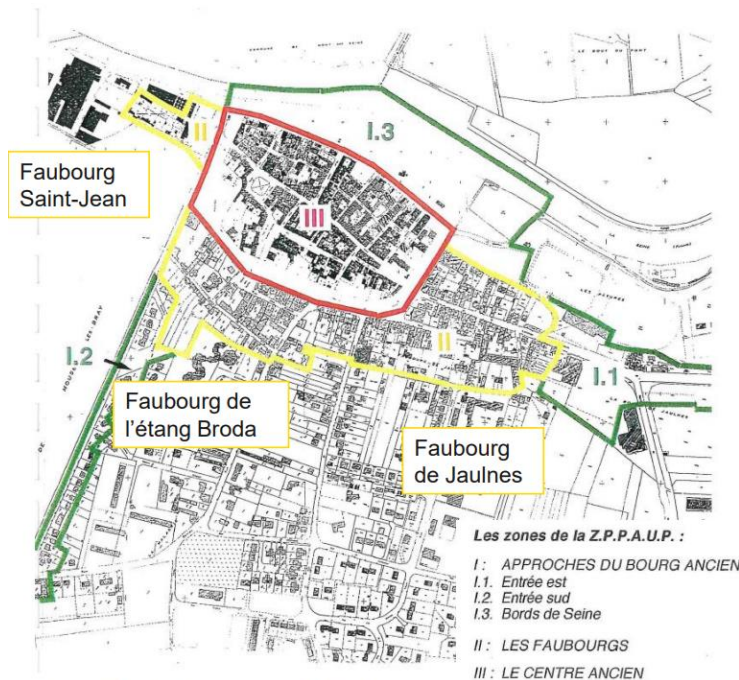
#### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

##### **Bray-sur-Seine**

Le périmètre de l'OPAH-RU à Bray-sur-Seine comprend son centre historique qui reprend le tracé de l'ancienne ville fortifiée. Complexe et irrégulier, le centre bourg est délimité au nord par la Seine et au sud par le « mail ancien » qui le sépare des faubourgs environnants. Traversé par la Grande rue, le centre-bourg concentre un tissu urbain dense et de plus en plus dégradé, composé à la fois de bâtiments collectifs d'un à deux étages et de logements individuels, dont une partie considérable a été construite avant 1919. La richesse du patrimoine bâti, qui compte cinq bâtiments protégés au titre des monuments historiques, dont l'Église Notre-Dame et la halle du marché, justifie la mise en place d'une ZPPAUP en vigueur actuellement sous forme de SPR.

Les façades enduites sont dominantes dans le centre-bourg, même si elles cachent souvent une structure à pan de bois répandue constituant encore une part essentielle du bâti ancien. Le secteur le plus représentatif de la richesse des façades dans le centre-ville se situe dans les ruelles au nord de la Grande rue.

## LE PERIMETRE de la Z.P.P.A.U.P. – LES DIFFERENTES ZONES



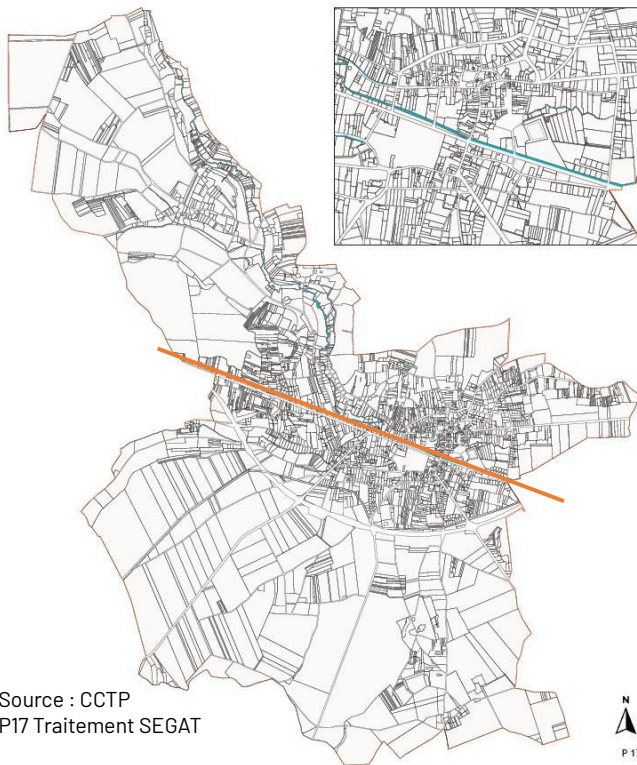
Source : ZPPAUP – Rapport de présentation – P75

### Donnemarie-Dontilly

Donnemarie-Dontilly dispose également d'un patrimoine bâti riche et diversifié dans le cœur du périmètre de l'OPAH-RU, comme l'illustre l'inscription de plusieurs bâtiments protégés au titre de monuments historiques, dont l'ensemble paroissial composé de l'Eglise Notre Dame de l'Assomption, son cloître bénédictin, son jardin médiéval et sa chapelle funéraire.

La commune est traversée par un axe est-ouest, le Boulevard d'Haussonville qui constitue une véritable coupure urbaine entre les deux anciens villages, fusionnés en 1967 pour former la commune de Donnemarie-Dontilly. Son tracé accompagne celui de la petite rivière de l'Auxence et offre une promenade urbaine agréable.

Le bâti de la commune est ancien et marqué par la présence de façades avec des structures à pans de bois et des enduits qui présentent des niveaux de dégradation variés. Leur mise en valeur sera un enjeu majeur des travaux lancés par le dispositif. Une attention particulière devra également être accordée au système de couvertures. Enfin, les travaux de réhabilitation devront donc intégrer les questions de prévention des risques, de santé et d'environnement.



### 3.9.2 Objectifs

Les objectifs de ce volet sont qualitatifs et seront intégrés de manière transversale dans les actions mises en place par l'opérateur dans le cadre des travaux liés à la dégradation du bâti. Ainsi, l'OPAH-RU prévoit le traitement de 17 logements occupés par leurs propriétaires, dont 10 à Bray-sur-Seine et 7 à Donnemarie-Dontilly, et 3 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, dont 2 à Bray-sur-Seine et 1 à Donnemarie-Dontilly.

Bray-sur-Seine : 12

Donnemarie-Dontilly : 8

## 3.10. Volet économique et développement territorial

### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU devra s'intégrer de manière transversale avec des orientations stratégiques entreprises à l'échelle des périmètres des centres-villes, en matière de revitalisation.

Il s'articulera notamment avec :

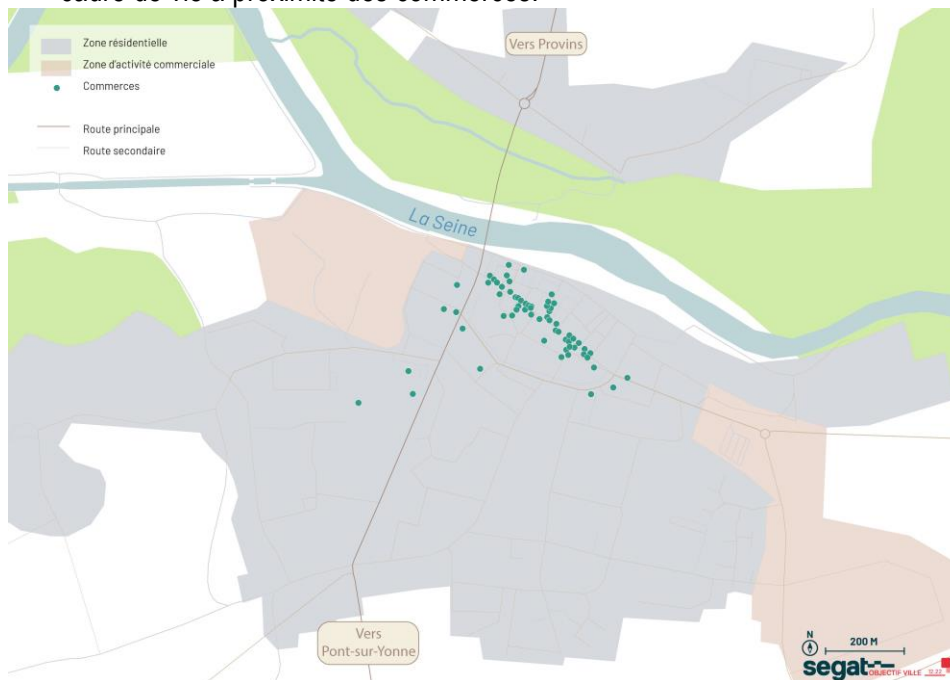
- Les actions entreprises dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain et de l'ORT (maintien du tissu commercial et économique, et renforcement de son attractivité)
- Les orientations fixées au PADD du PLUI-H notamment sur l'axe 3 et ses déclinaisons (renforcer l'attractivité commerciale des Bourgs principaux, développer l'offre commerciale de proximité dans les centres-villes etc....)

Les différentes études prospectives effectuées sur les deux communes dans le cadre du programme « Petites villes de Demain » ont permis d'analyser le volet économique de chacune et d'identifier les problématiques suivantes :

- À Bray-sur-Seine :

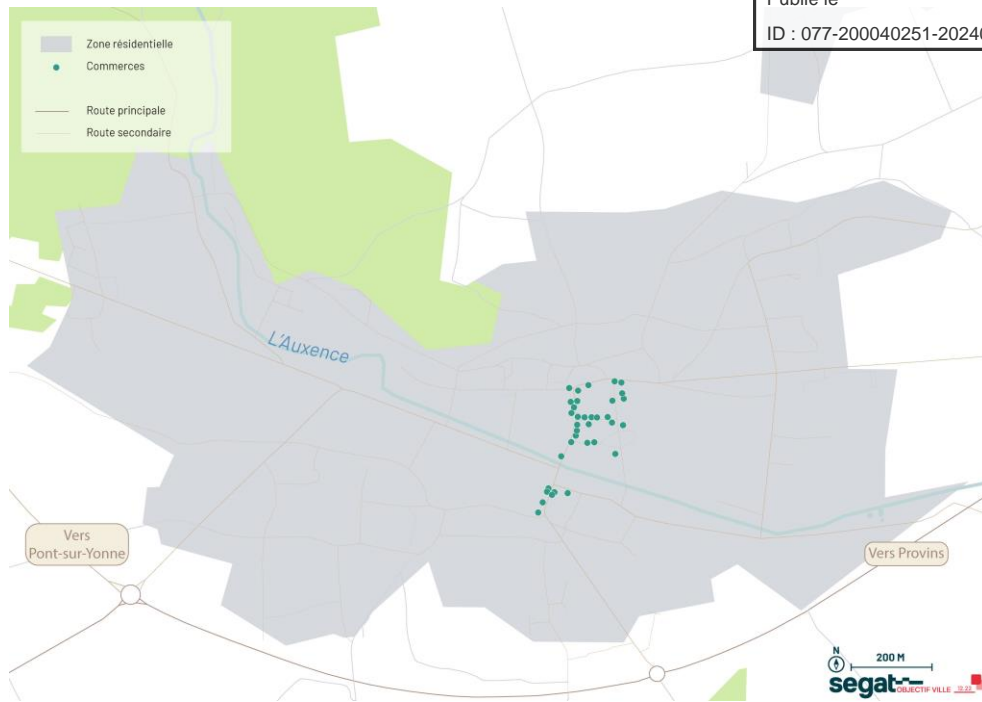


- La présence de 53 locaux commerciaux (occupés et vacants) qui constitue une offre commerciale conséquente en fonction de la taille de la commune ;
- Une configuration urbaine qui ne favorise pas les circuits marchands : manque de lisibilité et de signalétiques ;
- Une vacance commerciale relativement élevée ;
- La nécessité de valoriser le patrimoine urbain et architectural remarquable pour valoriser le cadre de vie à proximité des commerces.



- A Donnemarie-Dontilly :

- La présence de 27 locaux commerciaux divisés en deux zones commerciales, l'une au nord et l'autre au sud de l'Auxence ;
- Une offre de restauration très faible ;
- Du foncier privé communal à réinvestir (bâtiments techniques, d'habitat et commerciaux)
- Une vacance commerciale qui s'accroît progressivement avec la fermeture de plusieurs locaux en centre-ville entre 2023 et 2024.
- La nécessité de valoriser le patrimoine architectural remarquable et des espaces commerçants, poursuivre la réflexion sur l'organisation du stationnement résidentiel.



Dans ce contexte, et afin de répondre aux enjeux de redynamisation du tissu commercial et de lutte contre la vacance des locaux commerciaux, les Villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly ont mis en place plusieurs actions qui se déploieront à partir de 2024 :

Pour Bray-sur-Seine :

- Engagement dans le programme Vitalité-Villes en partenariat avec le réseau Initiative Melun Val de Seine-Sud Seine-et-Marne, par la signature d'une convention d'intervention le 23 janvier 2024.
- Le dispositif intitulé « Ma boutique à l'essai » permettra à un porteur de projet de tester son activité commerciale dans le local vacant mis à disposition pendant 12 mois à loyer modéré pendant l'essai. A ce titre, un partenariat est effectué entre le réseau Initiative et le propriétaire d'un local situé au 1 rue Grande à Bray-sur-Seine est engagé. Le porteur de projet bénéficie d'un accompagnement et d'un suivi avant et pendant la période d'essai.
- A l'issue d'un appel à candidature, le porteur de projet est sélectionné par un comité de sélection composé de plusieurs membres des représentants de la ville et acteurs privés locaux participant à la création d'entreprise (banquiers, experts-comptables, notaires, ...). Ce comité étudie les candidatures, évalue la viabilité économique du projet et analyse l'expérience, la motivation et la fiabilité du candidat. Le porteur de projet s'installe sans droit d'entrée et bénéficie d'un bail précaire de six mois renouvelables une fois si le porteur de projet justifie ce besoin, au lieu d'un bail traditionnel 3/6/9.
- Dans le cas où l'activité devient rentable, le commerçant peut conserver le local. Dans ce cas, une autre boutique vacante peut être mise à l'essai dans le cadre d'une nouvelle opération.

Pour Donnemarie-Dontilly :

- Volonté d'engagement de la commune dans le programme Vitalité-Villes en partenariat avec le réseau Initiative Melun Val de Seine-Sud Seine-et-Marne, avec prévision de mise en œuvre du dispositif « POP UP dans ma ville » ou « Ma boutique à l'essai ». Le déclenchement de l'une ou l'autre des opérations est actuellement en cours d'évaluation.

### 3.10.2 Objectifs

L'objectif du volet économique et développement territorial sera intégré de manière transversale dans l'activité de l'opérateur.

## 3.11. Volet lutte contre la vacance de logements

### 3.11.1. Descriptif du dispositif

Bray-sur-Seine est la 5<sup>ème</sup> commune de Seine-et-Marne à avoir le plus grand taux de logements vacants selon l'Insee en 2019. La ville compte 18,7% de ses logements inoccupés, un chiffre préoccupant considérablement supérieur aux moyennes intercommunale (8,7%) et départementale (6,8%). A partir du traitement statistique des données LOVAC 2021, d'entretiens avec les élus municipaux, professionnels de l'immobilier et propriétaires, l'étude pré-opérationnelle a identifié quelques traits majeurs de la vacance de logements à Bray-sur-Seine :

- 72% de propriétaires de logements vacants sont nés avant 1950 ;
- La majorité des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1946. Cet indicateur suggère que l'une des raisons de la vacance sur la commune est liée à un bâti potentiellement dégradé ou peu performant énergétiquement, dont le coût de rénovation pourrait être élevé ;
- Un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements disponibles sur le marché immobilier ;
- L'absence d'accès indépendant pour les logements à l'étage d'un rez-de-chaussée commercial.

Bien que le taux de vacance de logements à Donnemarie-Dontilly se situe dans la moyenne intercommunale, s'élevant à 8,7% selon l'Insee, il a augmenté de 22% entre 2014 et 2019, soit une hausse inquiétante supérieure à la moyenne intercommunale (9%) et à celle de Bray-sur-Seine (12%). Il est donc nécessaire d'agir de manière préventive pour contenir sa hausse. L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en relief le fait que la majorité de logements vacants dans la commune a été construite avant 1946.

### 3.11.2. Objectifs

Les objectifs de traitement de logements vacants s'intègrent dans les objectifs de réhabilitation pour les deux communes et concernent les propriétaires bailleurs.

Bray-sur-Seine : 6 logements vacants à traiter prioritairement dans le cadre des dossiers dégradation et lutte contre l'habitat indigne.

Donnemarie-Dontilly : 4 logements vacants à traiter prioritairement dans le cadre des dossiers dégradation et lutte contre l'habitat indigne.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention sur 5 ans :

Les objectifs globaux sont évalués à 80 logements minimum, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

### 4.2 Répartition par communes des objectifs quantitatifs globaux sur 5 ans :

- 46 à Bray-sur-Seine dont : 34 logements occupés par leur propriétaire et 12 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- 34 à Donnemarie-Dontilly dont : 26 logements occupés par leur propriétaire et 8 logements locatifs appartenant

à des bailleurs privés

Envoyé en préfecture le 26/09/2024  
 Reçu en préfecture le 26/09/2024  
 Publié le  
 ID : 077-200040251-20240924-D\_2024\_6\_5-DE

## Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Copropriétés » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>60</b>
Dont Logement décent	3	7	8	7	6	31
Dont amélioration énergétique par MaPrimeRénov' parcours accompagné	1	3	3	3	1	11
Dont MaPrimeAdapt	2	4	6	4	2	18
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>20</b>
Dont Logement décent PB	0	2	3	3	2	10
Dont amélioration énergétique par MaPrimeRénov' parcours accompagné PB	0	1	2	1	1	5
Dont MaPrimeAdapt PB	1	1	2	1	0	5
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
<b>Dont Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>20</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	2	2	2	1	7
Dont loyer conventionné social Loc'2	1	2	3	2	1	9
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	2	1	1	4

Répartition des objectifs globaux par ville :

	BRAY-SUR-SEINE	DONNEMARIE-DONTILLY	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>60</b>
Dont Logement décent	18	13	31
Dont amélioration énergétique par MaPrimeRénov' parcours accompagné	6	5	11
Dont MaPrimeAdapt	10	8	18
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>20</b>
Dont Logement décent PB	6	4	10
Dont amélioration énergétique par MaPrimeRénov' parcours accompagné PB	3	2	5
Dont MaPrimeAdapt PB	3	2	5
<b>dont Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>80</b>

## Les objectifs des logements à traiter des volets foncier, immobilier et logements s'inscrivent dans les volets suivants :

- Foncier : les logements rénovés dans le cadre des 3 opérations de restauration immobilière à Bray-sur-Seine et des 2 opérations de restauration immobilière à Donnemarie-Dontilly peuvent faire l'objet de dossiers LHI et dégradation ;
- Immobilier : Les logements à conventionner après travaux concernent tout type de dossier (énergie, autonomie ou LHI et dégradation) concernant des propriétaires bailleurs ;
- Lutte contre la vacance des logements : les 10 logements vacants à traiter peuvent faire l'objet de tout type de dossier (énergie, autonomie ou LHI et dégradation) concernant des propriétaires bailleurs.

## 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 4 232 275 € dont 3 801 500 € d'aides aux travaux et 302 175 € d'aides à l'ingénierie part fixe (subvention part fixe de 50% du cout prévisionnel HT) et 128 600 € part variable , selon l'échéancier suivant :

<b>Anah</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	
<b>AE prévisionnels</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	760 300,00 €	760 300,00 €	760 300,00 €	760 300,00 €	760 300,00 €	3 801 500,00 €
<b>dont aides à l'ingénierie part fixe (sur HT)</b>	60 435,00 €	60 435,00 €	60 435,00 €	60 435,00 €	60 435,00 €	<b>302 175,00 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie part variable</b>	10 600,00 €	29 000,00 €	37 400,00 €	31 000,00 €	20 600,00 €	128 600,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>831 335,00 €</b>	<b>849 735,00 €</b>	<b>858 135,00 €</b>	<b>851 735,00 €</b>	<b>841 335,00 €</b>	<b>4 232 275,00 €</b>

### 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

La Communauté de communes du Bassée-Montois est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle intervient en appui des deux villes sur le volet « ingénierie » suivi-animation de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation).

Les abondements locaux en complément des aides aux travaux de l'Anah sont spécifiquement financés par les villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly :

#### 5.3.1. Règles d'application abondements locaux travaux (Bray-sur-Seine / Donnemarie-Dontilly)

Bénéficiaires	Types de travaux	Aide communale (uniquement sur le périmètre OPAH-RU de chaque commune)	Base Anah pour mémoire
Propriétaires occupants & accédants modestes et très modestes	Travaux Lourds : Habitat indigne très dégradé + rénovation énergétique	3000 euros/dossier dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible.	50% des travaux Plafond travaux : 50 000 €
Propriétaires bailleurs pour projet de réhabilitation globale de logements à conventionner	Travaux de sortie de dégradation	3000 euros/dossier dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible.	35% des travaux Plafond de travaux : 1 000€/m <sup>2</sup>
	Travaux lourds	3000 euros/dossier dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible.	25% des travaux Plafond de travaux : 750€/m <sup>2</sup>

#### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des communes de Bray-sur-Seine 125 900 € (abondements locaux) et Donnemarie-Dontilly 125 363 € (abondements locaux) et une Ingénierie de suivi animation mutualisé de 302 175 € dont les participations sont réparties selon l'échéancier suivant :

<b>CCBM</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	
<b>AE prévisionnels</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>
dont aides aux travaux - abondement locaux	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
dont aides à l'ingénierie part fixe( HT)	10 406,60 €	10 406,60 €	10 406,60 €	10 406,60 €	10 406,60 €	52 033,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 406,60 €</b>	<b>10 406,60 €</b>	<b>10 406,60 €</b>	<b>10 406,60 €</b>	<b>10 406,60 €</b>	<b>52 033,00 €</b>
<b>BRAY-SUR-SEINE</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	
<b>AE prévisionnels</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>
dont aides aux travaux - abondement locaux	25 180,00 €	25 180,00 €	25 180,00 €	25 180,00 €	25 180,00 €	125 900,00 €
dont aides à l'ingénierie part fixe( HT)	25 014,20 €	25 014,20 €	25 014,20 €	25 014,20 €	25 014,20 €	125 071,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>50 194,20 €</b>	<b>50 194,20 €</b>	<b>50 194,20 €</b>	<b>50 194,20 €</b>	<b>50 194,20 €</b>	<b>250 971,00 €</b>
<b>DONNEMARIE-DONTILLY</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	
<b>AE prévisionnels</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>	<b>Montant en €</b>
dont aides aux travaux - abondement locaux	25 072,60 €	25 072,60 €	25 072,60 €	25 072,60 €	25 072,60 €	125 363,00 €
dont aides à l'ingénierie part fixe( HT)	25 014,20 €	25 014,20 €	25 014,20 €	25 014,20 €	25 014,20 €	125 071,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>50 086,80 €</b>	<b>50 086,80 €</b>	<b>50 086,80 €</b>	<b>50 086,80 €</b>	<b>50 086,80 €</b>	<b>250 434,00 €</b>

## 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 de Communes du Bassée-Montois est le Maître d'ouvrage de l'opération. Un comité de suivi piloté par les Villes de Bray-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly et la CCBM sont chargées de piloter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

## 7.1.2. Instances de pilotage

### Comité de Pilotage stratégique

Chargé de définir les orientations de l'opération et permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés, le COPIL pourra se réunir une à deux fois par an. Il sera composé :

- du Président de la Communauté de Communes Bassée Montois ou de son représentant ; qui le présidera ;
- Des Maires de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly ou de leurs représentants, qui le présideront ;
- du représentant de l'État dans le Département ;
- du délégué départemental de l'ANAH ou son représentant ;
- de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- de représentants des CCAS des Villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly ;
- de représentants des Espace Conseils France Renov'
- des partenaires techniques et financiers de l'opération : ADIL, Département, Région, Service Public de l'Efficacité Énergétique, Action Logement, Procvivis, y compris tout représentant de tiers financeurs ;
- de l'opérateur et notamment du chef de projet de l'équipe opérationnelle ;
- de techniciens des Villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, dont la cheffe de projet « Petites Villes de Demain ».

### Comité technique

Le comité technique de l'OPAH-RU aura la charge de sa conduite opérationnelle. Il se réunira trois à quatre fois par an. Le chargé d'opération présentera un bilan détaillé des indicateurs et résultats de l'OPAH-RU.

Le comité technique sera composé :

- du Président de la Communauté de Communes Bassée Montois ou de son représentant ; qui le présidera ;
- Des Maires de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly ou de leurs représentants, qui le présideront ;
- d'un représentant des services de l'État dans le Département ;
- d'un représentant de la délégation locale de l'ANAH ;
- du chef de projet de l'équipe opérationnelle chargée du suivi-animation de l'OPAH-RU ;
- des représentants des Espace Conseils France Renov' ;
- des techniciens de la Communauté de Communes Bassée-Montois, des villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, dont la cheffe de projet « Petites Villes de Demain ».

Ces comités techniques permettront de traiter de l'avancement des projets et des actions à mener. Ils ont pour fonction d'assurer la préparation technique du comité de pilotage stratégique en disposant de l'approche transversale nécessaire. Son rôle est particulièrement important pour analyser les propositions et de coordonner la phase de mise au point des actions.

La composition du comité technique pourra évoluer en fonction des thématiques abordées et des besoins relevés.

### Points bilatéraux bi mensuels



En parallèle des comités techniques, un échange entre l'opérateur et le chef de projet « Petites Villes de Demain » des Villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly sera systématiquement organisé afin de garantir l'avancement quotidien et assurer la conduite opérationnelle de l'opération tout au long de la procédure.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

La stratégie d'intervention de l'OPAH-RU des Villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly s'appuie sur une mise en œuvre et une mobilisation d'outils incitatifs et coercitifs afin de permettre une adhésion maximale des ménages au dispositif.

Un prestataire sera donc retenu et sera chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU sur l'ensemble des périmètres choisis.

L'opérateur du dispositif devra disposer des compétences suivantes :

- Aptitudes à la coordination et au travail en transversalité avec les intervenants publics et privés,
- Compétence en conduite de projet et animation de partenariat
- Expertise en matière d'amélioration de l'habitat privé et dans la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain
- Compétences techniques : élaboration de diagnostics, analyse des désordres, connaissance des pathologies du bâti ancien et de l'action dans un cadre patrimonial, connaissance des outils de la rénovation thermique et énergétique et de la réhabilitation globale et pérenne de l'habitat privé ancien
- Compétences en accompagnement social
- Compétences sur le plan juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction, de l'immobilier, réglementation liée à la rénovation thermique et énergétique, à l'habitat et aux copropriétés, et analyse du fonctionnement des copropriétés,
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention
- Compétences techniques et réglementaires dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne
- Compétences techniques et réglementaires dans le domaine des ravalements des façades
- Accompagnement des bailleurs privés : compétences sur le plan financier et fiscal : prêts, systèmes de crédit relais, garanties locatives, aides complémentaires, fiscalité liée au conventionnement et à la restauration immobilière
- Capacité à intégrer dans la stratégie, l'intervention, les outils, les enjeux de l'ensemble des volets de l'OPAH-RU (développement économique, stratégie commerciale, aménagement, espaces publics...).

L'opérateur du suivi-animation devra être agréé « Mon Accompagnateur Rénov' » . Les missions d'accompagnement devront être conformes aux missions énoncées dans le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022.

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur devra assurer les missions générales d'information, de mobilisation et d'assistance auprès des particuliers et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur ainsi que de suivi de l'opération et d'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final. Il devra assurer également des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif de lutte contre l'habitat indigne, au volet copropriété en difficulté, aux mesures d'accompagnement social et le cas échéant à l'accompagnement au ravalement des façades.

### **Des campagnes d'information et de communication auprès des syndicats et syndicats de copropriétés, des propriétaires privés, publics et des milieux professionnels**

L'équipe de suivi-animation devra participer à ces campagnes :

- Communication : assistance à la préparation des réunions publiques, réception des documents d'information (affiches, plaquettes, site internet), l'avancée du dispositif (en amont pour mobiliser, pendant pour faire savoir et après pour faire connaître l'avancée du projet)
- Tenue de permanences (physiques et téléphoniques) régulières d'accueil et d'information auprès des particuliers du territoire. Ces permanences seront assurées dans un local mis à disposition.
- Mobilisation des propriétaires privés et copropriétés susceptibles d'engager des travaux.
- Repérage et signalement des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement au vieillissement et à la perte d'autonomie, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux.
- Pour les copropriétés, information sur l'obligation d'enregistrement au registre National d'immatriculation des copropriétés (RNIC) et accompagnement des instances de gestion afin de procéder à cette immatriculation. Cette immatriculation étant obligatoire pour qu'elles puissent bénéficier d'une subvention publique (cf. article L711-6 du CCH).

### **Assistance générale aux collectivités**

- Assistance à l'élaboration d'un plan de communication.
- Information sur l'ensemble des aides complémentaires et constitution des dossiers administratifs pour l'engagement des aides et des dossiers de demande de paiement.
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU.
- Coordination avec l'ensemble des actions et acteurs du projet global de territoire, suivi régulier de l'OPAH-RU et des indicateurs d'avancement ( bilan trimestriel) établissement des bilans annuels et du bilan final.
- Participation et animation des comités de pilotage et comités « OPAH-RU ».
- Veille juridique sur l'évolution des aides (plafonds de ressources, changements de réglementation des aides Anah).
- Réalisation des diagnostics multicritères dans le cadre d'une liste ORI, conseil et assistance complète.

### **Assistance aux propriétaires et aux copropriétaires privés :**

- Conseil technique, juridique, administratif et financier et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs.
- Une attention particulière sera apportée aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
  - D'habitat dégradé, très dégradé, d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des parties privatives (logements) que des parties communes des immeubles ;
  - De conseil préalable en termes de performance énergétique ;

- De conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap.
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter notamment dans le centres-bourgs des Villes de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly
- Coordination avec les entreprises locales réalisant les travaux et le cas échéant les maîtres d'œuvre.
- Constitution, instruction, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des services de l'ANAH, des villes.
- Assistance à la constitution des demandes d'aides sociales complémentaires pouvant être obtenues auprès notamment des fonds sociaux des caisses de retraite, des services sociaux de secteur, de la Fondation Abbé Pierre, ...
- Assistance à l'établissement d'un projet de rénovation des façades (conseil, préconisations, dépôt du dossier, etc.)
- Assistance à l'établissement de demande d'acomptes (70 %) sur subventions de la part de l'Anah.
- Assistance à la mobilisation de prêts sociaux spécifiques si ces dispositifs sont mobilisables.
- Assistance à la rédaction des conventions de loyer social et très social Anah-bailleur pour les logements locatifs privés.
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements vacants à loyers conventionnés, information sur les différents dispositifs facilitant la location.

### **Mission spécifique**

#### **Éradiquer l'habitat indigne**

Le traitement de l'habitat indigne comprendra les actions suivantes :

- L'établissement d'un diagnostic social et technique approfondi pour signalement aux autorités compétentes. Les modes opératoires les plus appropriés selon le niveau d'insalubrité ou de péril seront étudiés et présentés dans le cadre d'un Comité « OPAH-RU », associant les services compétents en la matière.
- La négociation avec les propriétaires et l'accompagnement technique, juridique et financier pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de demandes de financements afférents.
- Le suivi constant en lien avec l'ARS et les services compétents de la commune des procédures coercitives de police publique notifiées, des délais de mise en œuvre, des résultats, et l'établissement de propositions de mesures correctrices qui s'avéreront nécessaires au bon aboutissement des procédures.
- L'assistance aux occupants quant à une information sur leurs droits et les dispositifs de soutiens mobilisables à leur profit (aide au relogement), réalisée en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux de secteur.

#### **Identifier et accompagner les copropriétés en difficulté**

##### *Identifier les fragilités des copropriétés*

Pour l'opérateur, il s'agira d'intervenir sur les copropriétaires et syndicats de copropriétés dans le périmètre de l'OPAH-RU en faisant une promotion régulière du volet copropriété. Il conviendra :

- D'informer les gestionnaires repérés dans la base RNIC sur le dispositif d'intégration en tant que syndicat de copropriétaires ;
- De transmettre une information ciblée aux copropriétaires enregistrés dans la base MAJIC ;
- D'enregistrer les contacts de copropriétaires s'adressant à l'opérateur pour des travaux en parties privatives et s'interroger sur les opportunités de rénovation à l'échelle de l'immeuble ;
- De mobiliser les acteurs locaux susceptibles de connaître des copropriétaires ou instances de gestion intéressées par un programme de travaux d'amélioration thermique (élus locaux, agents immobiliers, notaires, travailleurs sociaux)
- Mobiliser les propriétaires lors des réunions publiques et assemblées générales
- Informer sur l'obligation d'enregistrement des copropriétés dans le Registre National des Copropriétés (RNC).
- Accompagner les ménages en difficulté afin de permettre la résorption des dettes.

Ces indicateurs essentiels du suivi animation devront apparaître dans les bilans successifs.

Le volet copropriétés s'adresse aux instances de gestion d'une copropriété affichant une réelle volonté :

- D'améliorer la structure du syndicat de copropriété
- De redresser la situation financière et d'améliorer la gestion
- De bénéficier d'aides financières dans le cadre du volet copropriété

Les signataires de la convention d'OPAH-RU rappellent que l'intégration d'une copropriété dans le volet « copropriété » devra être motivée par :

- un vote en Assemblée Générale de copropriété.
- un courrier signé par la majorité des copropriétaires, pour les copropriétés désorganisées (absence de syndicat, de conseil syndical, d'assemblées générales)

Suite au repérage et aux démarches d'informations réalisées par l'opérateur, certains syndicats de copropriétés pourraient afficher un réel intérêt par le dispositif d'aides techniques et financières. Dans le cadre d'un avenant à la convention, les signataires pourraient missionner l'opérateur dans la rédaction de diagnostics multicritères et/ou l'accompagnement de(s) copropriétés dans le cadre de projets de rénovation. La rédaction d'un diagnostic multicritère prévoit :

- Visite sur place - Diagnostic de l'état du bâti et évaluation énergétique
- Entretien avec les instances de gestion et/ou les copropriétaires, occupants ressources
- Analyse des documents de la copropriété et évaluation de l'éligibilité de la copropriété aux aides collectives
- Enquête d'occupation d'une partie des logements
- Rédaction de l'étude.

*Accompagner les copropriétés en difficulté dans le montage financier et technique d'un projet de rénovation énergétique.*

La liste des prestations réalisées par l'opérateur correspond aux exigences de l'ANAH telles qu'indiquées dans l'instruction relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles du 17/01/2017 (Art 2.3.2 Contenu de la mission d'AMO).

## 1. DÉFINITION D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX CONFORME AUX BESOINS TECHNIQUES DES COPROPRIÉTÉS

***Favoriser l'accessibilité et l'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées et prévenir les risques domestiques***

- Conseils pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation ;

- Mutualiser les informations sur le mal logement des personnes âgées et vulnérables, à des fins préventives ;
- Mobiliser les associations et les professionnels intervenant au domicile des personnes fragiles, afin de détecter les situations "à risque" relatives au logement ;
- Mobiliser les aides spécifiques de l'ANAH, des Caisses de retraite pour les travaux d'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées

### **Améliorer la performance énergétique des logements privés**

- Mobiliser de façon optimale les aides liées à l'amélioration de la performance énergétique des logements et l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Participer à la mise en place d'un dispositif d'animation spécifique permettant aux particuliers de bénéficier de conseils sur les systèmes de chauffage économes en énergie, l'isolation thermique, l'économie de la consommation domestique en eau potable et en électricité.
- L'équipe opérationnelle sera en mesure de réaliser les évaluations thermiques et les Diagnostics de Performance Énergétique obligatoires, ainsi que tous diagnostics, grille d'évaluation nécessaires au montage du dossier de financement.

## 2. PHASE DE PRÉPARATION DU VOTE DES TRAVAUX

Il s'agit d'une mission d'accompagnement au choix du projet de travaux. Elle s'étend jusqu'au vote des travaux, se base sur des devis ou des estimations des entreprises ou de la maîtrise d'œuvre le cas échéant. L'objectif de cette phase est d'apporter à chaque copropriétaire une simulation individuelle prévisionnelle, favorisant la prise de décision.

- Analyse des devis ou estimations, établissement des quotes-parts
- Étude d'éligibilité aux aides publiques
- Présentation et pré validation du projet auprès des financeurs
- Réalisation d'une enquête sociale
- Élaboration d'un plan de financement
- Réunion de restitution devant le conseil syndical pour la présentation des travaux et du plan de financement prévisionnel.

## 3. PHASE APRÈS VOTE DES TRAVAUX

Après le vote des travaux, l'opérateur réalise le montage des demandes de subvention collectives et individuelles, ajuste le plan de financement et le présente à la Ville. En coordination avec les différents intervenants du projet (syndic, maître d'œuvre, entreprises).

## 4. PHASE TRAVAUX

Lors de cette phase de réalisation, l'opérateur intervient en tant que conseil du maître d'ouvrage et l'accompagne dans le cadre des visites de travaux. Une réunion de lancement, une réunion intermédiaire et lors de la réception.

## 5. PHASE POST-TRAVAUX

Une fois les travaux réalisés, l'opérateur accompagne le syndic et les copropriétaires dans les demandes de paiement des subventions et le contrôle de la conformité des travaux réalisés.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Le dispositif d'OPAH-RU repose sur une intervention globale en lien avec les projets des collectivités

L'équipe de suivi-animation officiera sous l'autorité des collectivités concernées. Le conseiller Espace Conseil France Rénov' de la communauté de communes et convenir avec lui de l'évolution des contacts pris, des dossiers déposés, des différentes actions d'animation et de communication développées sur le territoire (copropriétés, réunions publiques, salons, permanences, formations...).

Elle déposera directement les dossiers de demandes auprès des services instructeurs de l'État, copie électronique étant remise à la Ville.

Concernant l'habitat indigne, elle se référera aux directives des collectivités et communiquera avec lui ainsi qu'avec son service juridique en charge des procédures coercitives menées à l'encontre des propriétaires le cas échéant. Lorsque les particuliers nécessitent un accompagnement social spécifique, l'équipe de suivi-animation prendra contact avec les référents du secteur social.

L'opérateur mettra en place son équipe en fonction des besoins identifiés. Pour l'OPAH-RU, l'équipe opérationnelle sera composée des profils suivants :

- Un.e chef.fe de projet qui sera chargé de la coordination opérationnelle et sera responsable du suivi et de l'atteinte des objectifs de l'opération, de la tenue des tableaux et autres outils de suivi.
- Un.e chargé.e d'opération qui sera spécialisé dans les interventions en centre ancien patrimonial et sur des copropriétés, dans la lutte contre l'habitat indigne (animation/participation aux différentes réunions publiques, réception et accompagnement des ménages, montage et suivi administratif des dossiers de demande de subvention, suivi technique et financier etc), l'adaptabilité des logements à l'autonomie et la précarité énergétique (en lien avec le conseiller SPRH de la Communauté de Communes ) y compris sur le plan thermique.
- Un.e Ingénieur TCE spécialisé dans les pathologies du bâtiment, qui sera en charge de conseiller les propriétaires, d'effectuer les diagnostics techniques globaux, ( compris thermiques) proposer les programmes de travaux à réaliser, analyser les devis, contrôler la conformité des travaux en fin de réalisation etc...
- Un.e architecte DPLG qui sera en charge de conseiller les propriétaires, instruire les dossiers techniques, proposer les programmes de travaux à réaliser, analyser les devis, contrôler la conformité des travaux en fin de réalisation. L'architecte doit être en capacité de concevoir et spatialiser des études des faisabilités architecturales.
- Un.e conseiller/conseillère habitat qui interviendra en appui du chargé.e d'opération. Sera en charge d'instruire et monter les dossiers de demande de financements de façon fiable et aboutie dans un rôle de conseil aux personnes. Il/elle assurera la tenue des permanences, l'accueil des ménages souhaitant être renseignés et/ou accompagnés dans la réalisation des travaux.

D'autre part, en fonction des situations, les compétences suivantes doivent pouvoir être mobilisées au sein de l'équipe sur toute la durée de l'opération :

- Urbanisme opérationnel et droit de l'urbanisme.
- Architecture : architecte DE minimum, en capacité de produire des faisabilités architecturales,
- Juridiques (domaine de l'habitat, notamment dispositifs de LHI et droit des locataires).
- Sociales- conseiller en économie sociale et familiale (CESF) pour coordination avec les services sociaux pour des relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, personnes handicapées, ....
- Fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des financeurs).
- expertise foncière-immobilière - montage d'opérations
- Relationnelles : l'animation et le contact avec des publics, parfois fragiles, l'écoute, l'intégration dans l'équipe projet et la capacité à échanger avec les élus revêtent une grande importance

## 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

L'évaluation de l'opération s'appuiera en partie sur l'analyse des indicateurs suivants, dûment détaillés dans les bilans d'avancement réalisés de manière régulière par l'opérateur :

- Actions de communication réalisées et leurs effets
- Nombre de contacts, de visites
- Fréquentation des permanences
- Répartition des dossiers par statut (PO/PB/Copropriétés) et secteur géographique
- État d'avancement des dossiers (déposés, agréés, soldés)
- Montant de travaux générés, identification géographique de la provenance des artisans retenus
- Type de travaux réalisés
- Montant des subventions allouées
- Nombre de procédures LHI
- Gain énergétique obtenu grâce aux travaux
- Nombre de réunions instances de gestion
- Nombre de participation aux AG
- Analyse des difficultés rencontrées
- Nombre d'immeubles concernés par des procédures coercitives (ORI/THIRORI)
- Nombre de ménages relogés dans le cadre d'opération de recyclage
- Nombre de façades réhabilitées.

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

#### Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans 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.

#### Bilan final

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

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 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'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Après chaque date d'anniversaire de l'opération, l'équipe d'animation établira un rapport de synthèse des activités et des résultats obtenus de l'année écoulée assortis des actions envisagées pour l'année à venir compte tenu des objectifs globaux de l'OPAH-RU et de la dynamique des résultats déjà obtenus.

À l'issue de l'opération, l'équipe dressera le bilan final des actions menées de manière à permettre aux signataires de la convention de prendre toutes décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH-RU.

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

Les collectivités, 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'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communication 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 digitaux 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-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) 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 de même que celui d'Action Logement.

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 de la 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-RU, 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 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

### **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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

## Annexes

### Liste des rues périmètre OPAH-RU Donnemarie-Dontilly

- Boulevard du Nord : pair du 12 au 28 / impair néant
- Sentier des Sureaux
- Rue Champeaux : pair du 12 au 24 / impair du 13 au 33
- Rue de la Maladrerie
- Rue Salgues
- Rue des Cloîtres
- Rue de l'Eglise
- Rue des Arcades
- Rue Sainte-Quinette
- Rue Cottereau
- Rue Bertin
- Rue Bernard Duplessis
- Rue de la Porte de Provins
- Rue du Marché
- Place du Marché
- Rue du Four
- Rue Marie Chaubart
- Place des jeux : 1-3-4
- Rue Jean de Brion : 3
- Boulevard de l'Auxence : pair du 2 au 8 / impair néant
- Rue de Sigy : pair du 2 au 14 / impair du 1 au 9
- Rue de la Glacière
- Rue de l'Abattoir
- Rue Raymond Bellague
- Avenue du Ralloy : pair du 2 au 10b / impair du 1 au 11
- Ruelle aux Bancs
- Rue des Ecoles
- Rue des Fossés
- Rue du Pavillon : pair 2 / impair 1
- Rue des Augères : pair du 8 au 22 / impair 17 au 27
- Rue de la Joyette : pair du 6 au 12 / impair 1
- Boulevard d'Haussonville : pair du 2 au 24 / impair néant
- Impasse de Laval
- Boulevard du Nord
- Rue de Radepont
- Rue des Sureaux
- Rue de la Porte de Melun : pair du 14 au 22 / impair 17 au 37
- Ruelle du Moulin
- 

### Liste des rues périmètre OPAH-RU Bray-sur-Seine

- Place Gambetta
- Rue Grande
- Rue des Remparts
- Rue Richebourg
- Rue du Minage

- Rue des Ermites
- Rue de la Fleche
- Rue des Coches
- Ruelle à l'Eau
- Ruelle de la Poterne
- Quai de l'Ile
- Rue du Général Leclerc
- Rue des Tuilots
- Rue de l'Echelle
- Rue du Président Carnot
- Rue du Four
- Rue du Palais
- Rue de la Pêcherie
- Place de la Pêcherie
- Rue Madame Roland
- Quai St Nicolas
- Rue de la Fontaine
- Rue des Pâtures
- Ruelle du Noyer
- Ruelle du Patis
- Rue Monte à Regret
- Avenue de la Libération : pair du 6a au 32 – Impair du 1 au 33
- Route de Nogent du 313 au 353
- Rue du Vieux Marché
- Rue du Tripot
- Rue Jules Ferry – numéro 6
- Rue de Bourgogne : pair du 44 au 86 – Impair du 9 au 93
- Rue Danton : pair du 46 au 96 – Impair 45-63-109
- Rue de l'Etang Broda : pair du 4 au 10 – Impair du 1 au 9b
- Rue de l'Hôpital
- Place des Buttes
- Rue des Buttes
- Place des Buttes
- Rue des Taupins
- Rue des Fausses de la Tour : 2 - 8bis - 15
- Rue du Presbytère
- Place de l'Eglise
- Rue Taveau
- Place Dominique Satiat
- Ruelle des deux Portes
- Rue Victor Hugo
- Rue de l'Eglise
- Ruelle aux Rats
- Rue Joseph Bara
- Rue de la Paix
- Place du Général de Gaulle

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 077-200040251-20240924-D\_2024\_6\_5-DE