

LOGOS DES PARTENAIRES + DENOMINATION

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
DE LA COMMUNE DE BRIE COMTE ROBERT**

**Année-Année**

**NUMERO DE LA CONVENTION**

**DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION**

La présente convention est établie :

**Entre la Commune de BRIE COMTE ROBERT**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur LAVIOLETTE Jean, Maire et Président de la communauté de communes de l'Orée de la Brie.

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

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Pierre ORY Préfet du Département de Seine-et-Marne, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée 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, adopté le 13 juillet 2021 par le Préfet du Département de Seine-et-Marne et par le Président du Conseil Départemental,

Vu la convention-cadre « Petites Villes de Demain » valant ORT pour la commune de Brie Comte Robert, signée en date du 5 juin 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 novembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Anah, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 14/11/2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 13/11/2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 20/11/2023 au 20/12/2023, application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	9
Article 3 – Volets d'action .....	9
3.1. Volet urbain .....	9
3.3. Volet immobilier.....	11
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	12
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	12
3.6. Volet rénovation énergétique et précarité énergétique.....	14
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	15
3.8 Volet social .....	16
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	17
3.10. Volet économique et développement territorial.....	17
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	18
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	20
5.1. Financements de l'Anah .....	20
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	20
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	22
Article 7 – Conduite de l'opération.....	22
7.1. Pilotage de l'opération .....	22
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	22
7.1.2. Instances de pilotage .....	22
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	23
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	23
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	24
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	24
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	24
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	24
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	26
Chapitre VI – Communication.....	27
Article 8 - Communication .....	27
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	28

Article 9 - Durée de la convention.....	28
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	28
Article 11 – Transmission de la convention .....	28

PROJET

## Préambule

Brie-Comte-Robert est une commune de 18 812 habitants située à l'ouest du département de la Seine-et-Marne (77) à environ 30km de Paris. Depuis 2003, elle fait partie des 4 membres de la Communauté de communes de l'Orée, qui accueille 28 327 habitants. Son territoire est composé majoritairement d'espaces ruraux (73% de zones naturelles ou classées espaces agricoles), elle occupe un rôle de centralité au sein de son intercommunalité. Cela s'explique par son rayonnement démographique mais aussi par une attractivité historique grâce à la présence d'un patrimoine architectural remontant pour partie à la période médiévale.



La commune s'agence selon une forme concentrique avec en son cœur le « centre-ville » qui regroupe l'essentiel du patrimoine architectural et des logements les plus anciens. Cette partie de la commune est essentiellement composée d'habitat collectif avec des petits immeubles.

Cette zone centrale est entourée d'un important tissu d'habitation pavillonnaire, mais également de secteurs d'habitats collectifs (privés et sociaux) ainsi qu'une zone d'activité au Nord. Le reste du territoire est composé d'espaces agricoles.

Au cours de cette étude pré-opérationnelle sur la commune de Brie-Comte-Robert dans le cadre de la mise en place d'une OPAH dans le centre-ville, plusieurs constats et enjeux ont été relevés.

Un phénomène de vieillissement de la population est constaté. En effet, entre 2013 et 2018, la tranche d'âge qui a connu la variation la plus importante est celle des 75 ans et plus avec une augmentation de 18%. Conjointement, il est constaté une part importante de personnes âgées de 60 ans. Malgré un indice de jeunesse qui s'élève à 1,4 (suggère une part plus importante de population âgée de moins de 20 ans), 18,1% des habitants ont plus de 60 ans. Ce constat implique donc un enjeu de renouvellement de la population en rendant la commune plus attractive pour les ménages plus jeunes.

Néanmoins, ce constat implique des axes d'amélioration dans le domaine du logement :

- Adaptation des logements pour les ménages âgés en manque d'autonomie (accessibilité, normes PMR...)
- Proposer une offre de logement attractive pour les populations jeunes primo-accédantes. Cela implique la création de nouveaux logements à partir du parc vacant déjà existant (5% de vacance logement).

En matière socio-économique, on constate une part de ménages aux revenus faibles plus importante à Brie-Comte-Robert qu'à l'échelle de l'intercommunalité. En effet, la commune possède un taux de pauvreté parmi les plus élevés de sa communauté de communes (10% des ménages vivant en dessous de seuil de pauvreté). Le revenu médian de la commune s'élève à 24 360€ par unité de consommation, ce qui reste légèrement au-dessus de la moyenne nationale.

Cependant, des propriétaires sont marqués par des revenus assez faibles. D'après les données Filocom, 1373 propriétaires occupants d'un ou plusieurs logements dans la commune sont éligibles aux aides de l'ANAH avec une part importante de propriétaires très modestes. Cela implique donc un enjeu d'accompagnement social des propriétaires dans la réalisation des travaux dans le cadre du dispositif d'OPAH.

## Un parc de logements anciens principalement en collectif dans le centre-ville

Pour ce qui est du logement, la ville de Brie-Comte-Robert dispose du parc le plus important de l'intercommunalité avec 8 606 logements soit 69% du total. Ce parc est essentiellement composé de résidences principales qui sont majoritairement occupées par des propriétaires. En effet, les propriétaires occupent quasiment la moitié des résidences principales à hauteur de 46,2%. Cependant, les locataires représentent une part importante également, ils occupent 38,2% du parc (dont 14,5% dans le parc HLM).

On peut établir un lien de corrélation entre la part des locataires (privé et HLM) et celle des appartements. En effet, la majeure partie du parc de logement est composé d'appartements (63,8%) de grande taille.

Le parc de logements du centre-ville est constitué de bâtiments relativement anciens, qui datent essentiellement d'avant 1946, avec un enjeu d'amélioration énergétique et de lutte contre l'habitat indigne.

Il est observé une part importante de logements occupés par des locataires dans le centre-ville. Cela implique la présence d'un certain nombre de propriétaires bailleurs. Les diagnostics techniques réalisés sur un échantillon d'immeubles, ont mis en évidence que certains propriétaires bailleurs ont besoin davantage d'accompagnement dans un futur dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat en favorisant l'adhésion à des programmes de travaux et en limitant la présence de marchands de sommeil.

La part de bâtis collectifs concerne également des copropriétés de petite et moyenne taille dont 192 sont immatriculées dans le registre national des copropriétés (RNC) soit 75,3% du total des copropriétés de la commune.

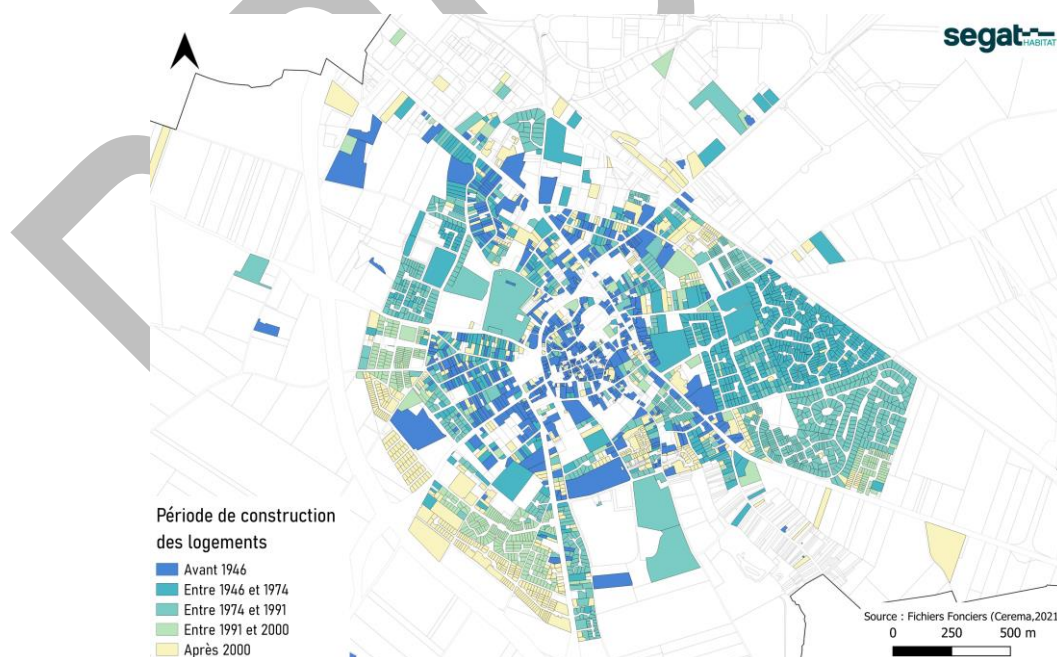
La plupart de ces copropriétés datent d'après 1975 (60%). En matière de gestion, 95 sont gérées par un syndic professionnel (majoritairement Foncia et AGIMMO) et 18 par un syndic bénévole. Pour 79 copropriétés, le syndic n'est pas connu ce qui constitue un enjeu pour l'identification et l'analyse des problématiques de gestion.

Néanmoins, plus de la moitié des copropriétés recensées disposent d'un faible taux d'impayés entre 0 et 4%. Cependant, une attention particulière est à porter aux copropriétés avec un taux d'impayés entre 50 et 99% même si elles ne représentent que 2%.

Par ailleurs, au cours de l'étude nous avons constaté la présence d'une vacance de logement à hauteur de 5% localisée dans le centre-ancien. Ce constat implique une remobilisation de ces logements vacants de façon pour développer une offre immobilière à partir de l'existant. Cela permettrait la remise sur le marché de logements de petites tailles qui seraient adaptés à de jeunes ménages d'une à deux personnes.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

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



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

### 1.1. Dénomination de l'opération

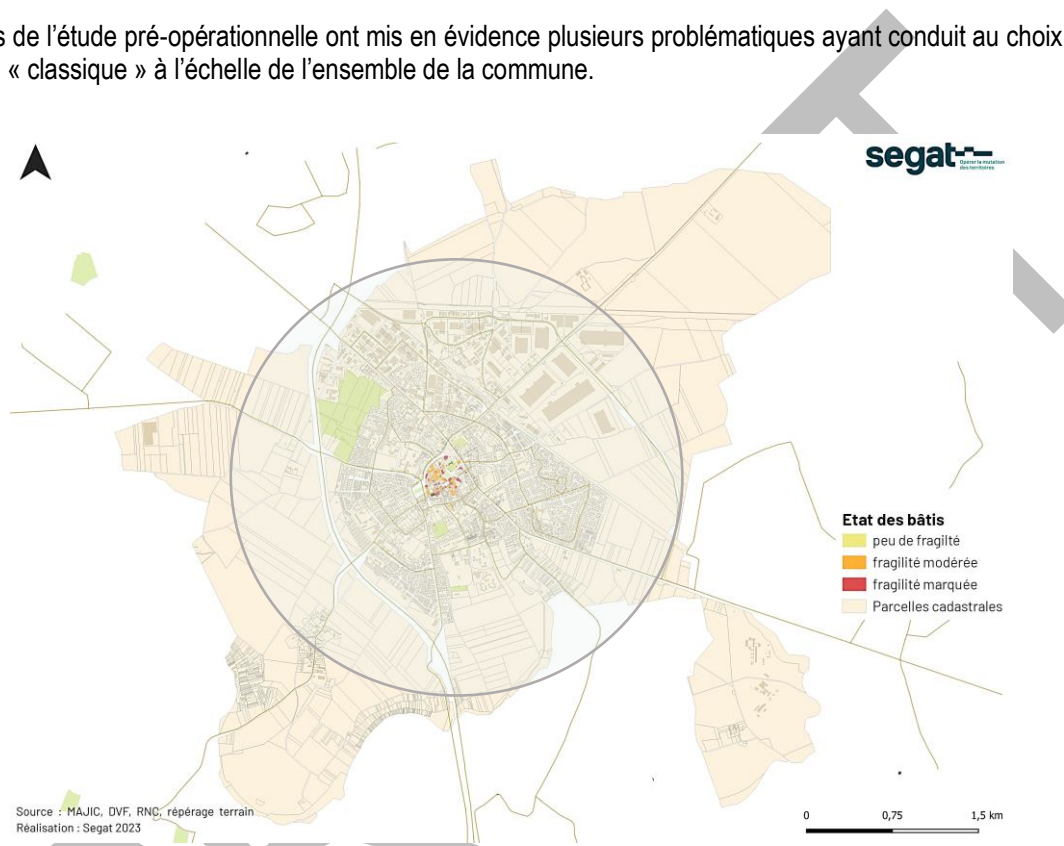
La commune de Brie-Comte-Robert, l'État et l'Anah décident de réaliser une

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Les résultats de l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence plusieurs problématiques ayant conduit au choix de mise en œuvre d'une OPAH « classique » à l'échelle de l'ensemble de la commune.



Le choix de ce périmètre découle des résultats quantitatifs et qualitatifs et du travail de terrain effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :

- Analyse multithématique : volets immobilier, technique, social, urbain, copropriétés, habitat indigne et énergie.
- Calcul d'un indice de fragilité à la parcelle permettant d'identifier à travers plusieurs indicateurs les bâtiments nécessitant une intervention prioritaire.
- Analyse avancée sur un échantillon d'immeubles : sélection et hiérarchisation des immeubles selon le degré de dégradation, réalisation de visites des parties communes et privatives, hiérarchisation des travaux à réaliser, estimation des coûts de travaux et subventions mobilisables.
- Entretiens avec les différents partenaires : agences immobilières, CCAS, ABF, CAF, conseiller énergie, service d'urbanisme.

Le dispositif d'OPAH vise à travers un volet uniquement incitatif, à permettre la réhabilitation des bâtis dégradés à l'échelle de la commune. Les aides mobilisables seront destinées aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, aux propriétaires de logements en copropriété et de logements vacants.

Les champs d'intervention ont été identifiés grâce à l'étude pré-opérationnelle.

Cette étude a permis de décliner 5 volets principaux d'intervention dans le cadre de l'OPAH :

- **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 copropriétés** : accompagner les copropriétés en difficulté dans leur redressement et dans la réalisation des travaux de rénovation.
- **Volet patrimonial** : mobiliser les aides liées à la réfection des façades afin de contribuer à la réhabilitation des bâtis dégradés.

Le périmètre OPAH concerne potentiellement tous les logements de la commune marqués par des dégradations et des besoins de réhabilitation. Le centre-ville concentre la part la plus importante de logements anciens et présentant des désordres :

Parmi ces logements (données du fichier foncier MAJIC) :

- 5746 sont des appartements (66%)
- 3007 sont des maisons (34%)
- Dont 480 logements avec RDC commercial

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

L'OPAH est un dispositif d'amélioration de l'habitat permettant de mettre en place des actions opérationnelles incitatives. L'étude pré-opérationnelle a permis d'effectuer les constats et identifier les enjeux suivants :

- Une évolution stable de la population grâce essentiellement au solde migratoire (évolution de 1,5% en 2019) avec une légère tendance au vieillissement de la population : 18,1 % de la population de la commune est âgée de plus de 60 ans en 2019.  
Enjeu de maintien de la croissance démographique en répondant aux besoins de logements et d'équipements des ménages, et en facilitant l'installation de nouveaux ménages jeunes dans la commune.
- Un phénomène de desserrement des ménages : entre 2013 et 2019 on passe de 2,37 à 2,27 personnes dans les ménages avec un enjeu d'adaptation de l'offre de logements aux ménages seuls.
- Des ménages avec des revenus médians parmi les plus élevés de la Communauté de communes mais une présence de ménages à faibles revenus.  
Enjeu d'accompagnement des ménages à faibles revenus dans le futur dispositif : accompagnement social pour résorber les restes à charge de travaux.
- Des logements principalement construits entre les années 1971 et 1990, mais également des logements d'avant 1946 notamment dans le centre-ville avec un fort potentiel de réhabilitation.  
Enjeu de précarité énergétique et potentiel de rénovation thermique des logements.
- Un parc de logements composé presque à moitié par des logements de grande taille (4 et 5 pièces).  
Enjeu de diversification de l'offre au vu du desserrement des ménages avec le développement d'une offre de logements de petite taille (T1 et T2).
- Un taux de vacance des logements (5%) avec pour enjeu de développer l'offre de logements à partir de l'existant notamment pour la remise sur le marché de ceux de petite taille.
- Une part importante de logements occupés par des locataires 44,4% majoritairement dans le centre-ville. Enjeu d'accompagnement des propriétaires bailleurs dans un futur dispositif opérationnel en favorisant l'adhésion des propriétaires bailleurs aux programmes de travaux. Œuvrer à limiter la présence de logements indignes ou loués par des marchands de sommeil.
- Un parc de copropriétés de petite et moyenne taille dont 75,3% sont immatriculées au Registre National des Copropriétés avec un enjeu de redressement et accompagnement des copropriétés dans un futur dispositif.
- Une offre de logements sociaux peu adaptée à la demande de ménages de petite taille. Enjeu de diversification de l'offre

de logements sociaux en développant une offre adaptée aux ménages de petite taille.

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

Les problématiques identifiées à l'échelle de la Commune lors de l'étude pré-opérationnelle ont conduit celle-ci à opter pour la mise en œuvre d'une OPAH sur 3 ans visant à améliorer l'état de l'habitat privé dans la commune par le biais d'actions incitatives.

À travers ce dispositif d'OPAH, il s'agit d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs souhaitant effectuer des travaux dans leur logement, mais également les copropriétés en leur fournissant des moyens spécifiques pour la mise en œuvre de leur stratégie de requalification en partenariat avec les pouvoirs publics qui se proposent de les soutenir. L'accompagnement des instances de gestion sera une des missions de l'équipe opérationnelle, afin de permettre des actions de requalification globale.

Les bâtis de la commune et plus spécifiquement du centre-ville, est dans un état moyen, avec une nécessité d'une mise en valeur patrimoniale.

Il conviendra de répondre à la fois à des objectifs de mise en valeur du patrimoine, d'économies d'énergie et d'interventions ponctuelles. Il sera nécessaire de mettre en œuvre un programme de travaux complet qui traitera l'ensemble de l'enveloppe des bâtiments : isolation thermique, changement des menuiseries en bois, réfection de l'étanchéité des toitures, reprises ponctuelles des façades fissurées, ravalements de façade, réhabilitation et mise aux normes des logements et des parties communes. Afin d'harmoniser le traitement des façades et d'apporter une solution globale sur la déperdition énergétique au niveau des ouvrants, il sera également fortement préconisé de restaurer l'ensemble des menuiseries des parties communes, si leur état le justifie. Les contraintes architecturales liées au secteur du centre-ville devront être prises en compte notamment pour tout ce qui relève des changements de menuiseries (interdiction du PVC en centre-ville) en lien avec l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Les axes d'intervention de l'OPAH sont les suivants :

- Repérer l'habitat indigne et lutter contre celui-ci en mobilisant des outils incitatifs,
- Mettre en œuvre l'amélioration thermique et la lutte contre la précarité énergétique,
- Aider à la réhabilitation des parties communes des immeubles en copropriétés,
- Accompagner les ménages souhaitant effectuer des travaux d'adaptation du logement à l'autonomie,
- Accompagner les propriétaires en difficulté ou en fragilité et notamment ceux vivants dans des logements dégradés ;
- Traiter et remettre sur le marché les logements vacants.

### **Article 3 – Volets d'action**

Les volets d'actions de l'OPAH se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs définis ci-dessus :

- Volet urbain, patrimonial et environnemental
- Volet immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet copropriétés
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne
- Volet accompagnement social
- Volet technique

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

##### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs. Les actions mises en œuvre permettront ainsi de répondre aux objectifs suivants : réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergies, matériaux écologiques) et lutte contre la précarité énergétique.

L'OPAH participera à la mise en valeur du volet urbain de la commune et répondra aux objectifs fixés dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

Les grandes orientations du programme pour la commune de Brie-Comte-Robert sont les suivantes :

- **Orientation n°1** : D'un parc de logements vieillissant à une offre résidentielle attractive : une dynamique de réhabilitation des logements du centre-ville, respectueuse du patrimoine.
- **Orientation n°2** : Accompagner le développement des commerces de proximité et affirmer leur implication dans la valorisation du territoire Briard.
- **Orientation n°3** : De la promotion du patrimoine historique au développement de nouveaux outils culturels : quand l'environnement pittoresque de Brie-Comte-Robert devient un axe majeur du projet de revitalisation.
- **Orientation n°4** : Inscrire Brie-Comte-Robert dans une logique d'amélioration sociale et environnementale afin d'assurer son ancrage dans les problématiques de développement durable actuelles.

### 3.1.2 Objectifs

Le projet de territoire du dispositif PVD doit affirmer l'identité historique de la commune tout en attisant son attractivité pour permettre un fort ancrage territorial de sa population. Ainsi, chaque orientation a ses propres objectifs.

- **L'habitat (orientation 1)**

Dans le cadre du programme PVD, les principales attentes de l'OPAH seront d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement (rénovation énergétique et lutte contre les problèmes d'insalubrité possible) et de permettre l'adaptabilité des logements pour les ménages composés de séniors tout en valorisant en même temps le patrimoine du cœur de ville.

En effet, la qualité du logement en centre-ville est un des enjeux principaux du projet de Territoire de Brie-Comte-Robert car une désertification de l'hypercentre de Brie-Comte-Robert par ses habitants risquerait de fragiliser davantage l'activité économique de ce secteur. L'étiollement de ses façades serait aussi synonyme de dégradation supplémentaire du paysage urbain de la commune. Le volet « Habitat » est donc primordial pour affirmer l'attractivité de Brie-Comte-Robert.

- **Le commerce (orientation 2)**

Par sa morphologie urbaine et son histoire, Brie-Comte-Robert se prête facilement au jeu de l'activité commerçante. En effet, avec ses maisons-boutiques en cœur de ville entourant la place du marché, ainsi que les rues pavées aux alentours (rue de l'Eglise, rue Gambetta, etc.), le promeneur est invité à visiter les boutiques. Le tissu urbain de la commune permet donc le développement d'un tissu commercial varié et de qualité. Toutefois, Brie-Comte-Robert subit plusieurs problématiques qui dégradent cet atout économique.

En premier lieu, même si l'offre est diversifiée, il existe actuellement une forme de paupérisation des rues commerçantes avec une multiplicité des activités « bas de gamme » type fast-food et supérettes de faible qualité commerciale.

Aussi, de très nombreuses agences bancaires et d'assurances ainsi que des agences immobilières sont implantées dans le centre-ville. Ces services, nécessaires à l'activité économique, sont cependant peu attractifs. Ils ne participent pas au développement de la vie de quartier du cœur urbain.

Pour finir, plusieurs cabinets de soins se sont aussi implantés dans ce secteur et par conséquent, nombreuses sont les vitrines qui ont été opacifiées. Cela diminue fortement la transparence entre la rue et les cellules commerciales, engendrant du même coup un processus de stérilisation des rues.

Une vigilance particulière doit donc être portée sur ces différents aspects pour renforcer le pôle commercial du centre-ville, lui permettre un rayonnement plus large et éviter un étiollement du pôle commercial du centre-ville.

Grâce au programme PVD, Brie-Comte-Robert peut profiter d'une aide financière pour le recrutement d'un manager centre-ville. Ainsi, la ville se dote actuellement d'un observatoire commercial à jour, développe des partenariats publics-privés, soutient les commerces dans leurs démarches, et prospecte certains types de commerçants.

La richesse commerciale de son centre-ville participe aujourd'hui très clairement à l'attractivité de Brie-Comte-Robert. La diversité des commerces et le marché forain font partie des éléments qui expliquent que la Commune joue un rôle de centralité. Il est donc fondamental de mettre en place ces actions de redynamisation pour affirmer cette position territoriale majeure.

- **Le patrimoine historique et la culture (orientation 3)**

L'héritage historique de Brie-Comte-Robert offre aux Briards et aux visiteurs de passage un paysage urbain à très forte valeur patrimoniale. Le territoire est reconnu comme Ville Médiévale et la qualité architecturale de son bâti et de sa morphologie urbaine

ont largement justifié la mise en place d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

L'enjeu de la valorisation du patrimoine historique est donc primordial dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain ». Il fait partie des priorités de ce projet de territoire.

Ainsi, des actions fortes doivent être menées pour la protection du bâti existant et la remise en état des façades dégradées. Les modénatures et autres éléments de façades (bas-reliefs, matériaux ou enduits spécifiques, etc.) doivent pouvoir être valorisés et/ou restaurés. Il faudra ainsi bien articuler les projets portés par l'OPAH avec cet enjeu de valorisation de patrimoine pour que certaines rénovations (énergétiques notamment), n'effacent pas des éléments du passé. Un travail en concertation avec les commerçants sera aussi nécessaire pour valoriser les pieds d'immeubles. Des solutions incitatives pourront leur être proposées comme des subventions communales par exemple.

- **Concernant le développement durable (orientation 4)**

En participant au programme PVD, Brie-Comte-Robert a affirmé son engagement sur les enjeux de transition écologique et souhaite ainsi prendre à bras-le-corps la problématique urgente et actuelle qu'est le réchauffement climatique. La ville cherche donc à limiter fortement son impact écologique. Cela se traduit par des actions concrètes telles que lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur dans certaines cours d'écoles ou encore lutter contre les passoires énergétiques des bâtiments communaux.

Par ailleurs, en plus de limiter l'impact environnemental de la ville, le projet de territoire a été réfléchi pour apporter des améliorations significatives aux Briards en matière de qualité de vie. Ainsi, le programme PVD doit permettre d'améliorer l'expérience autour des mobilités douces, de créer un nouveau lieu de promenade pour augmenter les espaces de respiration. Brie-Comte-Robert souhaite aussi proposer des aliments locaux et sains aux enfants dans les cantines scolaires.

Enfin, Brie-Comte-Robert affirme sa volonté d'améliorer continuellement ses services pour s'adapter aux nouveaux enjeux tout en s'entourant des partenaires les plus compétents sur le sujet (état, région, département, ANCT, Banque des Territoires, etc.)

### **3.3. Volet immobilier**

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

Dans le centre-ville de Brie-Comte-Robert, les propriétaires bailleurs représentent une part importante (44,4% de locataires à l'échelle de la commune en 2019 selon l'INSEE). Les analyses du volet immobilier ont également mis en évidence la présence d'un parc privé locatif abordable (prix moyen de location : 13,90€/m<sup>2</sup> pour une maison et 14,90€/m<sup>2</sup> pour un appartement). Comparée aux autres communes de la Communauté de communes de l'Orée de la Brie, Brie-Comte-Robert reste plus attractive sur le marché locatif.

Cependant, l'état de mise en location de ces logements et la nécessité de mettre en œuvre des travaux de réhabilitation restent à définir.

L'OPAH permet de mettre en œuvre des actions pour développer l'offre locative sociale par la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et la remise sur le marché des logements vacants.

Dans ce contexte, l'OPAH doit permettre d'inciter au développement d'une offre locative à loyers maîtrisés avec une durée de conventionnement de 6 ans minimum. L'octroi des aides de l'Anah et de la Ville sera donc conditionné à une qualité de logement économe en énergie et respectueuse de l'environnement. Ainsi les logements conventionnés devront :

- Répondre aux normes de décence ;
- Être correctement ventilé et isolé ;
- Disposer d'une installation de chauffage adaptée ;
- Disposer de réseaux (eau, électricité, gaz) et de conduits ou canalisations conformes et en bon état de fonctionnement.

Afin de promouvoir le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés, il est demandé à l'opérateur d'accompagner les propriétaires dans le montage de leur dossier de conventionnement : calcul de la surface habitable et des loyers maximum, remise au propriétaire d'un modèle de bail conventionné, vérification du revenu des locataires par rapport aux plafonds exigés ; en lien avec le maître d'ouvrage de l'OPAH, l'opérateur apportera toutes les informations utiles aux propriétaires bailleurs et aux locataires sur les spécificités liées aux conventionnements, le contenu du bail, les droits et devoirs respectifs, le mode d'habiter et l'utilisation des logements, les aides au logement à l'entrée du locataire (APL, LocaPass...), etc...

### 3.3.2 Objectifs

*Objectifs quantitatifs :*

Il est prévu le traitement et le conventionnement sur 3 ans de 5 logements avec travaux (dont 3 travaux énergie, 1 dégradation et 1 autonomie).

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Brie-Comte-Robert est caractérisée par un patrimoine bâti ancien concentré dans son centre-ville. À l'échelle de la commune 22.3% des bâtis ont été construits avant 1970 dont 7,4% avant 1946 (données INSEE 2020). Ce parc collectif, comme individuel, fait face à des problématiques de dégradation et des enjeux de précarité énergétique.

Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur effectuera un travail de repérage des logements très dégradés voire indignes. Des visites des logements dans les parties privatives et dans les parties communes seront réalisées. L'opérateur jouera un rôle de conseil, d'information et d'appui technique auprès des propriétaires souhaitant réaliser des travaux de réhabilitation. L'opérateur alertera les services de la Ville lorsque des cas de logements indignes et en situation de péril seront repérés.

Il faut préciser que le croisement d'indicateurs indique la présence de logements dégradés, voire très dégradés. Il s'agira donc de travailler sur cette thématique sur l'ensemble du périmètre communal.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé constitue un élément central pour l'OPAH : l'action conduite dans le cadre de cette convention visera le repérage, le suivi et le traitement des situations de mal logement reposant sur la mise en œuvre d'actions incitatives, confortées par la mise en œuvre de mesures de police.

Pour lutter contre les bailleurs indécents, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH conservera une fonction en matière de repérage et de diagnostic notamment technique des situations.

Une cohérence devra être trouvée entre la définition et le financement global du programme de travaux si des réhabilitations sont nécessaires dans des parties communes concernées par des problèmes d'insalubrité ou de péril.

Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur proposera un traitement des situations d'habitat indigne :

- Diagnostic approfondi de la situation d'habitat indigne
- Rédaction des rapports techniques, évaluations sociales
- Accompagnement du propriétaire dans la programmation et le montage financier d'un programme de travaux
- Accompagnement social lié au logement

#### 3.4.2 Objectifs

*Objectifs quantitatifs sur les 3 ans :*

- o La réhabilitation de 12 logements indignes ou très dégradés (propriétaires occupants),
- o La réhabilitation de 1 logement indigne ou très dégradés (propriétaire bailleur).

*Objectifs qualitatifs :*

- Contrôle de l'état des logements avant leur mise en location et identification des travaux nécessaires à la mise aux normes du logement (état, surface habitable, éléments de confort).
- Éviter la mise en location de logements par des bailleurs indécents ou des marchands de sommeil.
- Éviter que le parc privé devienne un parc social de fait.

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Le parc de logements de la commune comprend 255 copropriétés dont 192 sont immatriculées (soit 75,3%) dans le registre national des copropriétés (RNC). Ce parc est essentiellement composé de petites et moyennes copropriétés comportant entre 2 et 10 lots d'habitation.

Sur les 192 copropriétés immatriculées, 95 sont gérées par un syndic professionnel (majoritairement Foncia et AGIMMO) et 18 par un syndic bénévole. Pour 79 copropriétés, le syndic n'est pas connu ce qui constitue un enjeu d'identification et d'analyse des problématiques de gestion. Parmi ces copropriétés, 75 n'ont pas de mandat en cours.

En parallèle, les copropriétés immatriculées devront faire l'objet d'une veille continue malgré le fait que la majorité (58%) ont des impayés compris entre 0 et 4%. Un enjeu de mobilisation des instances de gestion tout au long de l'OPAH est primordial afin de permettre la définition, le vote et la mise en œuvre des programmes de travaux.

Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur aura la charge de mettre en œuvre des actions afin de mobiliser les copropriétaires, malgré plusieurs copropriétés avec un syndic inconnu.

Au-delà de l'accompagnement à la définition et la mise en œuvre du programme de travaux, un accompagnement des instances de gestion sera nécessaire afin d'améliorer la situation financière et de gestion.

Dans le cadre de l'aide au redressement financier, l'équipe de suivi animation sera chargée de :

- Vérifier régulièrement la dette de charges courantes et la dette de charges travaux dans le cadre de commissions impayés réunissant l'opérateur, le syndic et les membres du conseil syndical
- Accompagner les instances de gestion dans l'actualisation du règlement de copropriété
- Proposer des formations aux membres des conseils syndicaux sur la lecture des pièces comptables de la copropriété, les procédures contentieuses vis-à-vis des propriétaires débiteurs ...
- Faire les demandes annuelles d'aides à la gestion de l'ANAH.
- Accompagner les instances de gestion dans l'immatriculation des copropriétés au Registre National des Copropriétés, condition obligatoire afin de pouvoir bénéficier des aides au syndicat de l'Anah.

Dans le cadre de l'aide à la gestion, l'équipe de suivi-animation réalisera les demandes d'aides à la gestion de l'ANAH. Ces aides permettent aux instances de gestion de renforcer leurs capacités de gestion et amoindrir les charges liées à certaines procédures, travaux.

L'aide à la gestion permet de bénéficier d'une subvention de 5 000 € max / bâtiment / an. Pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale elle permet de bénéficier de 150 € / lot d'habitation principale/an.

L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, et notamment :

- La participation du représentant légal au dispositif opérationnel
- L'assainissement de la situation financière (frais de procédure)
- Les frais d'honoraires d'huissier et d'avocat ; frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires)
- La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration
- Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier de la copropriété.

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

- Accompagner le syndicat des copropriétaires dans la commande d'études préalables, de prestation de maîtrise d'œuvre (rédaction de cahier des charges, conseil sur les devis et vérification ...)
- 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, dans le cadre des réunions publiques d'information, des assemblées générales et des réunions de conseil syndical
- Proposer un mixage des aides collectives et des aides individuelles pour permettre de réduire le reste à charge des propriétaires occupants les plus modestes

Dans le cadre de l'accompagnement social, l'équipe de suivi animation sera chargée de :

- Identifier les ménages propriétaires occupants les plus modestes dans le cadre des commissions impayés
- Proposer des entretiens et réaliser des évaluations sociales
- Orienter les ménages vers les services sociaux adaptés à la composition de la famille (CCAS, CAF, Maison des Solidarités...)
- Ou proposer un accompagnement social lié au logement, lorsque le ménage ne peut ou ne désire pas être accompagné par les services ci-dessus.

### 3.5.2. Objectifs

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 3 copropriétés à traiter potentiellement. Il est prévu de traiter une copropriété sur 3 ans :

- 25 rue de la Madeleine : une copropriété de 5 lots d'habitation avec un bâti datant d'avant 1949, à trois niveaux. Les logements sont principalement occupés par des propriétaires, et deux logements sont vacants. L'accès aux parties intérieures a permis de relever plusieurs désordres avec un risque de chute de personne au niveau du plancher bas (combles). Le syndic est Foncia Marne La Vallée. La copropriété cumule moins de 1000€ d'impayés de charges (source : RNC).

2 autres adresses ont également été identifiées lors de l'étude :

- 126 rue du Général Leclerc : un habitat mixte avec un RDC commercial. Copropriété de 6 logements avec un bâti datant de 1800, à trois niveaux. Les logements sont principalement occupés par des locataires. L'état extérieur du bâtiment est très dégradé. Le syndic est bénévole et le montant des impayés de charges n'a pas été renseigné (source : RNC).
- 1 rue de la Madeleine : un habitat mixte avec un RDC commercial. Une copropriété avec un bâti datant de 1800. Les logements sont principalement occupés par des locataires. Un danger a été repéré au niveau du pignon qui présente une fissure lézarde profonde. La copropriété n'est pas enregistrée dans le registre national des copropriétés.

### Les autres syndicats de copropriétaires

Les copropriétés souhaitant bénéficier des aides spécifiques de l'OPAH devront se faire connaître auprès de la Ville, et exprimer un intérêt motivé pour le dispositif ainsi qu'une volonté réelle de réaliser des travaux d'amélioration de l'état de l'immeuble. Un vote en assemblée générale de copropriété permettra d'illustrer cet engagement du syndicat des copropriétaires. Dès lors, l'opérateur en charge de l'OPAH sera missionné par la collectivité pour accompagner le(s) syndicat(s), dans les démarches allant du redressement financier au vote de travaux de rénovation. L'opérateur doit également prendre en considération le fait que pour bénéficier des aides ANAH, la copropriété doit être enregistrée dans le Registre National d'Identification des Copropriétés.

## 3.6. Volet rénovation énergétique 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 Brie-Comte-Robert est caractérisé par une part non négligeable de logements anciens constituant ainsi un fort potentiel de réhabilitation. Selon les données INSEE, 1667 logements ont été construits entre 1919 et 1970 soit 22% du parc total de logements de la commune.

Concernant ce volet énergie et précarité énergétique, il s'agit de :

- Mettre en place des outils de repérage de la précarité énergétique (travail partenarial avec les travailleurs sociaux, publipostage aux demandeurs d'une aide au paiement des factures d'énergie via le FSL...)
- En lien avec le service SURE, informer et sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à la question de la précarité énergétique et les inciter à réaliser des travaux adaptés à leur logement, dans une logique de réduction des consommations énergétiques.
- Apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux efficaces et pérennes de performance énergétique.
- Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et respirants, notamment pour prendre en considération les spécificités propres aux bâtis anciens et sensibiliser à la nécessité d'un système de ventilation efficace.

Les travaux de rénovation énergétique devront prendre en compte les contraintes architecturales.

Ainsi, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté pour les travaux à réaliser dans le centre-ville (cf. zonage SPR). Tous les travaux de modification extérieure des bâtis devront faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux à la mairie.

L'opérateur proposera un programme de travaux en prenant en compte les ressources du ménage, le gain énergétique après travaux, le choix du type d'équipement... En parallèle, l'opérateur accompagnera les propriétaires pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques.

### 3.6.2 Objectifs

### Objectifs quantitatifs :

Dans ce volet il est prévu de traiter 31 logements sur 3 ans.

### Objectifs qualitatifs :

L'opération visera à proposer un bouquet de travaux compatible avec les ressources du ménage, à mesurer la rentabilité énergétique de l'investissement (rapport du gain énergétique avec la durée de vie des équipements, choix du type d'équipement, chaudière collective, réseau de chaleur) et à accompagner les habitants pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques (bon usage du logement) tout en sensibilisant au confort été/hiver.

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Les résultats des analyses socio-démographiques démontrent une évolution de la population relativement stable. Une population de 18 812 habitants en 2019, soit 66,4% la population totale de la communauté de communes de l'Orée de la Brie avec une croissance continue depuis 1968.

En 2019, 18,1% de la population de la commune est âgée de plus de 60 ans. Ce taux est cependant légèrement inférieur aux tendances de la communauté de communes (19,6%) et du département (19,9%). Entre 2013 et 2018, la tranche d'âge qui a connu la croissance la plus élevée est celle des 75 ans et plus qui connaît une augmentation de 18% en l'espace de 5 ans. Un phénomène de vieillissement est donc à l'œuvre.

Les résultats de l'étude montrent un besoin d'adaptation des logements pour les personnes âgées et en perte de mobilité.

Pour solliciter les financements de travaux qui permettent le maintien à domicile de ménages en perte d'autonomie, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'opérateur pour évaluer :

- Le degré de perte d'autonomie
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité
- Les capacités financières de réalisation des travaux
- La situation socio-économique, en lien avec le ménage, un tiers de confiance désigné par le ménage, et les travailleurs sociaux (CCAS, MDPH, CAF...).

Sur cette base, un programme de travaux sera élaboré et estimé, puis un accompagnement administratif et technique sera mené pour suivre le ménage demandeur du projet de travaux jusqu'au paiement des subventions.

Un travail de partenariat sera engagé avec d'autres acteurs tels que le Département, la MDPH, les Caisses de Retraite, les CAF 77 et MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires et participer au repérage.

L'OPAH 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 ...).

### 3.7.2 Objectifs

#### Objectifs quantitatifs :

Dans le cadre de l'OPAH, le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat prévoit de traiter 16 logements sur 3 ans.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Les situations de précarité à l'échelle de la commune sont identifiables à travers le taux de pauvreté (10% en 2019). Les données des bénéficiaires des prestations sociales montrent un nombre d'allocataires en constante augmentation depuis 2016 en passant de 2886 en 2016 à 3625 en 2020. Cette même année, 36,2% des allocataires bénéficiaient de l'aide au logement.

Les données Filocom de 2017 montrent que 62,1% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides Anah très modestes (POTM) (853) et 37,9% modestes (POM) (520). Parmi ces derniers les POM :190 résident dans le parc collectif, 330 dans le parc individuel ; POTM : 333 résident dans le parc collectif, 520 dans le parc individuel. En termes d'âge, 180 POTM et 129 POM ont entre 60 et 74 ans.

Ces données montrent un enjeu d'accompagnement social nécessaire pour les POM et les POTM dans le cadre du dispositif. De plus, les ménages modestes et très modestes sont principalement des adultes et personnes âgées.

Concernant les aides pour la rénovation de l'habitat, et selon les informations recueillies lors des entretiens dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les ménages en difficulté sont globalement assez âgés avec une problématique de maintien à domicile, des problématiques financières, des impayés de loyers et des logements non décents. Ces ménages sont principalement localisés dans les quartiers des Chaperons et Four à Chaux.

Par conséquent, l'accompagnement social constitue un élément important pour faciliter la mise en œuvre des programmes de travaux.

L'opérateur assurera ainsi une mission de coordination des acteurs sociaux en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, afin de permettre la réhabilitation des logements et l'accompagnement des propriétaires les plus fragiles dans la bonne réalisation de leurs travaux.

### 3.8.2 Objectifs

*Objectifs qualitatifs :*

L'opération visera à :

- Maintenir les occupants, tout en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement,
- Maintenir les propriétaires occupants en travaillant à leur solvabilisation notamment pour la réalisation des travaux (subventions, prêts, préfinancement, avantages fiscaux, etc.). Toutes les démarches nécessaires seront entreprises pour résorber les impayés de charges : dossier de surendettement, plan d'apurement, etc.
- Accompagner les ménages en difficulté en repérant les situations sociales les plus difficiles et en mobilisant les acteurs sociaux pour la mise en place de suivis adaptés et individualisés.
- Accompagner les propriétaires occupants et les locataires les plus modestes dans le maintien à domicile, le relogement temporaire (dans le cas de travaux globaux) ou définitif (dans le cas où les occupants ne peuvent pas se maintenir dans le domicile).

Une fois le diagnostic d'occupation mis à jour à la suite d'une rencontre avec les ménages, il s'agira de repérer ceux qui présentant des difficultés, par le biais d'une évaluation sociale approfondie.

En fonction des difficultés rencontrées, l'accompagnement social consistera à orienter le ménage vers les services compétents lorsque la situation n'est pas liée au logement ou de coordonner les actions avec les services sociaux dans le cadre d'un accompagnement lié au logement (résorption des impayés, médiation propriétaire-locataire pour faciliter les travaux, ouverture de droits, et pour les occupants de logements frappés d'arrêts, veiller au respect de leurs droits).

L'accompagnement social se fera en étroite collaboration avec les services locaux (Centre Communal d'Action Social, Maison Des Solidarités, associations, Service Logement, CAF...).

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

La commune de Brie-Comte-Robert est marquée par un riche patrimoine bâti :

- Secteur à proximité du château de Brie-Comte-Robert (château fort médiéval)
- Secteur de la Place du Marché (pôle commerçant d'envergure de la commune) - l'Hôtel Dieu (monument historique devenu centre d'art)
- Secteur à proximité de l'Église Saint-Etienne (patrimoine religieux)

La commune possède une dimension culturelle importante avec la présence de nombreux éléments historiques et architecturaux. Trois édifices sont classés aux Monuments Historiques :

- L'église Saint-Etienne (patrimoine religieux du XIIIème siècle)
- Le Château de Brie-Comte-Robert (château fort médiéval construit à la fin du XIIIème siècle).
- L'Hôtel Dieu (construit au XIIIème siècle)

Outre ces bâtis protégés, le centre ancien de Brie-Comte-Robert concentre un patrimoine architectural et urbain remarquable avec des maisons en pierres, des maisons bourgeoises ou encore des anciennes granges.

Cette variété de bâti est une richesse qui est parfois mise à mal par l'absence d'entretien du patrimoine. Des problématiques de façades ont été identifiées lors du travail d'arpentage. Un enjeu d'harmonisation de ces façades est donc nécessaire.

Concernant le volet environnemental, la commune est soumise à un plan de risque contre les inondations (PPRI) par crue et débordement de l'Yerres, par remontée de la nappe phréatique et le ruissellement pluvial dans certains quartiers (rue de Verdun). Afin d'intervenir sur ce volet, un Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 18/06/2012.

L'OPAH s'intégrera dans cette logique de préservation et de valorisation, à la fois dans ses missions d'encadrement des projets et en conseillant les bénéficiaires pour réaliser leurs travaux en prenant en compte les spécificités du bâti ancien, et le PPRI. Cette mission sera réalisée en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France et le CAUE.

#### 3.9.2 Objectifs

Pour ce volet, les objectifs seront intégrés de manière transversale dans les actions mises en place par l'opérateur.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ville de Brie-Comte-Robert est marqué par une concentration de commerces. Le tissu commercial de la commune se compose de plusieurs polarités distinctes : le centre-ville, le pôle Pasteur, la zone commerciale des 4 vents et la zone d'activité située au nord de la commune.

Plusieurs problématiques ont été identifiées lors de l'étude réalisée par la CCI (Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne) :

- Un contexte concurrentiel très imposant à 5 minutes en temps-voiture ;
- Une problématique de taille des cellules commerciales (Médiane de 40 m<sup>2</sup> mais 1 cellule sur 4 fait moins de 30 m<sup>2</sup>)
- Des problèmes liés au stationnement : parkings souvent saturés, hormis le parking de la Place des Fêtes (238 places), pourtant pas plus éloigné des commerces, important report des résidents vers les parkings péricentraux gratuits ;
- Pas de locomotives contrairement aux centres-villes comparables.

L'OPAH participera à la mise en valeur du volet économique et développement territorial de la commune de Brie-Comte-Robert et répondra aux objectifs fixés par la Ville dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

Les trois principaux enjeux déterminés par la CCI et en étroite collaboration avec la Ville sont les suivants :

- Adapter le bâti commercial aux nouveaux concepts commerciaux répondant aux attentes des consommateurs. Cela peut se traduire par l'amélioration de la qualité des locaux, par la sauvegarde de la place du commerce dans le centre-ville ainsi qu'avec la mise en place d'un plan stratégique du foncier commercial.
- Conforter l'image attractive du centre-ville et le valoriser en tant que pôle commerçant. Cela peut se traduire en confortant l'offre existante, en l'étoffant et en capitalisant sur le cadre marchand et sur l'ambiance du centre-ville.
- Ouvrir le centre-ville en l'intégrant plus à la ville et en l'ouvrant vers l'extérieur. Cela peut se traduire grâce à l'amélioration de la perméabilité entre le centre-ville et le reste de la commune et en favorisant le rayonnement du centre-ville au sein de la zone de chalandise.

### 3.10.2 Objectifs

Pour ce volet, les objectifs seront intégrés de manière transversale dans les actions mises en place par l'opérateur.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 60 logements minimum sur 3 ans, répartis comme suit :

- **55 logements** occupés par leur **propriétaire**
- **5 logements** locatifs appartenant à des **bailleurs** privés

Dont **5 logements** inclus dans **1 copropriété** (25 rue de la Madeleine)

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

Les objectifs globaux sont évalués à 60 logements minimum, répartis comme suit :

- **55 logements** occupés par leur **propriétaire**
- **5 logements** locatifs appartenant à des **bailleurs** privés

Dont **5 logements** inclus dans **1 copropriété** (25 rue de la Madeleine)

**Objectifs de réalisation de la convention**

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL logement
<b>Logements des propriétaires occupants</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>28</b>	<b>55</b>
<i>Dont amélioration énergétique</i>	5	8	15	28
<i>Dont autonomie</i>	3	4	8	15
<i>Dont dégradation</i>	3	4	5	12
<b>Logements propriétaires bailleurs</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<i>Dont amélioration énergétique</i>		1	2	3
<i>Dont dégradation</i>			1	1
<i>Dont autonomie</i>	1			1
<b><i>dont Logements traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés</i></b>		<b>5</b>		<b>5</b>
<i>Dont copropriété du centre ville</i>		5		5

## 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 modification, 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 **2 567 944 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	826 433 €	826 433 €	826 433 €	2 479 300 €
dont aides à l'ingénierie	29 548 €	29 548 €	29 548 €	88 644 €
- dont part fixe	17 808€	17 808€	17 808€	53 424 €
- dont part variable	11 740 €	11 740 €	11 740 €	35 220 €

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

##### 5.3.1. Règles d'application

Sur la durée de l'OPAH, la ville de Brie-Comte-Robert met en place des financements complémentaires à l'Anah.

- Pour les propriétaires occupants et bailleurs :

Les dossiers « Autonomie » peuvent faire l'objet d'une aide de 5% supplémentaires du reste à charge des travaux éligibles après déduction du montant de la subvention de l'Anah (dans une enveloppe maximale de 18 360 € sur 3 ans).

Les dossiers « Energie » et « Dégradation » peuvent faire l'objet d'une aide de 15% supplémentaires du reste à charge des travaux éligibles après déduction du montant de la subvention de l'Anah (dans une enveloppe maximale de 279 690 € sur 3 ans)

La ville de Brie-Comte-Robert peut aussi attribuer une aide supplémentaire de 10% dans le cadre de l'aide aux syndicats de copropriété après déduction du montant de la subvention de l'Anah (dans une enveloppe maximale de 22 500 € sur 3 ans)

##### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Brie-Comte-Robert pour l'opération sont de 136 788 € (ingénierie) et 320 550 € (dossiers), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	152 446 €	152 446 €	152 446 €	<b>457 338 €</b>
Dont Ingénierie	45 596 €	45 596 €	45 596 €	<b>136 788 €</b>
Dont dossiers aides aux travaux	106 850 €	106 850 €	106 850 €	<b>320 550 €</b>

PROJET

## 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

Avec le soutien de l'Opérateur, la Ville de Brie-Comte-Robert est chargée de piloter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle assurera, par ailleurs, de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Les instances de pilotage seront réunies sous la présidence de la Ville de Brie-Comte-Robert.

##### 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 Maire de Brie-Comte-Robert ou de son représentant, qui le présidera ;
- du Président de la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie ou de son représentant ;
- 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 de la ville de Brie-Comte-Robert ;
- de représentants du dispositif SURE ;
- des partenaires techniques et financiers de l'opération : ADIL, Département, Région, Service Public de l'Efficacité Énergétique, Action Logement, Réseau Éco-Habitat, Procivis, ou tout représentant de tiers financeurs ;
- de l'opérateur et notamment du chef de projet de l'équipe opérationnelle ;
- de techniciens de la Ville, dont le chef de projet « Petites Villes de Demain ».

##### Comité technique

Le comité technique de l'OPAH 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, résultats de l'OPAH et dossiers déposés.

Le comité technique sera composé :

- du Maire de Brie-Comte-Robert ou de son représentant, qui le présidera ;
- du Président de la Communauté de Communes ou de son représentant ;
- d'un représentant des services de l'État dans le Département ;
- du délégué départemental de l'ANAH ;
- du chef de projet de l'équipe opérationnelle chargée du suivi-animation de l'OPAH ;
- des représentant du dispositif SURE;
- de l'opérateur ;

- de techniciens de la Ville, dont le chef 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 du comité de pilotage stratégique en disposant de l'approche transversale nécessaire. Son rôle est particulièrement important pour analyser les propositions et 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 » de la commune de Brie-Comte-Robert sera organisé. Il sera l'occasion pour l'opérateur de présenter un bilan synthétique des indicateurs du dispositif.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Les missions de suivi-animation de l'OPAH seront assurées par un opérateur recruté à la suite d'un appel d'offres dans le respect du code des marchés publics.

Il assurera la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH de Brie-Comte-Robert et le montage des dossiers de demande de subvention des PO et PB auprès des différents financeurs.

Il est demandé au prestataire des compétences pluridisciplinaires pertinentes comprenant :

- La connaissance de la réhabilitation du bâti ancien
- Une expertise dans le domaine de l'habitat, de la mise en œuvre et du suivi de dispositifs opérationnels consacrés à l'habitat privé
- Une expertise en matière d'évaluation thermique et de conseil sur les travaux d'économie d'énergie dans le bâti ancien et de plus de 15 ans
- L'intégration des problématiques liées à la perte d'autonomie, de mobilité ou de handicap
- Une expertise en matière de diagnostic et de traitement de l'habitat indigne
- La capacité à analyser des devis et des factures de travaux
- La connaissance des matériaux à faible impact écologique, bio sourcés et respirants pour le bâti ancien
- La connaissance des dispositifs d'aide en matière de rénovation de l'habitat privé
- Des compétences en matière d'accompagnement des ménages et de réalisation de diagnostics socio-économiques, d'évaluation des besoins de relogement des occupants et d'accompagnement au retour dans le logement
- De la maîtrise de la gestion administrative des dossiers
- Des compétences en matière de reporting, de cartographie et de bilan
- Une expérience en matière d'élaboration de stratégie de communication et d'apport de contenu en fonction de cibles diversifiées
- La maîtrise des enjeux généraux du renouvellement urbain et de la nécessité d'un travail partenarial pro-actif.

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

Le suivi-animation de l'OPAH comportera plusieurs axes d'intervention complémentaires.

### Missions générales d'animation d'OPAH

L'équipe assurera une prestation de montage administratif et technique des projets susceptibles de bénéficier d'aides des cosignataires de la présente convention :

- Information des habitants
- Entretiens personnalisés avec les potentiels porteurs de projet
- Communication auprès des publics et des partenaires
- Accompagnement des particuliers dans un programme de travaux en passant par la réalisation d'une évaluation des besoins en travaux (à l'appui d'un diagnostic technique avec visite du logement/immeuble, hiérarchisation des travaux, visite de fin de chantier pour contrôler le bon achèvement des travaux, ...) et par un accompagnement social personnalisé jusqu'à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la demande de subventions auprès des financeurs
- Production des plans de financements et recherche de solutions de financement
- Un accompagnement social renforcé pour les situations de mal logement, avec orientation si besoin vers les services sociaux en complément (mise en place de plan d'apurement des dettes, accès aux dispositifs de droit commun ...)
- Sensibilisation des ménages aux risques liés à la santé, à la sécurité et aux gestes d'économie d'énergie
- Médiation entre propriétaire et locataire pour faciliter l'organisation de travaux, information sur les droits et devoirs des parties
- Orientation si nécessaire vers d'autres dispositifs
- Suivi de l'état d'avancement de l'opération : suivi des indicateurs de résultat, préparation des instances partenariales.
- Cette assistance est gratuite pour les propriétaires et ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la responsabilité de confier l'exécution de son projet de travaux à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

## 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La Ville de Brie-Comte-Robert assurera le pilotage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dont le suivi-animation sera assuré par l'opérateur retenu.

Ainsi, pour assurer la coordination entre les différents acteurs, thématiques et maîtrises d'ouvrage, l'opérateur retenu mettra en place une équipe coordonnée par un.e Chef.fe de projet qui aura pour mission de :

- Coordonner l'ensemble des actions thématiques de l'OPAH
- Coordonner les différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre du dispositif
- Impulser et animer de manière régulière de réseau des acteurs locaux
- Suivre la convention d'opération.

## 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.

Les rapports d'avancement s'appuieront notamment sur un certain nombre d'indicateurs dont la définition détaillée sera examinée par le Comité de pilotage de lancement de l'opération.

En plus des indicateurs de résultats destinés à mesurer le nombre d'immeubles et de logements (objets de travaux, les montants des aides attribuées et montant des travaux effectués, etc.) des indicateurs seront destinés à évaluer la réalisation des objectifs qualitatifs poursuivis.

Les indicateurs suivants sont donnés à titre indicatifs :

**Indicateurs de résultats généraux :**

- Le nombre d'immeubles et de logements subventionnés et améliorés répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché
- Le nombre de logements au loyer encadré répartis suivant les plafonds de loyer
- La répartition et le volume des financements utilisés
- La répartition et le volume des travaux effectués
- Le nombre et la composition des ménages concernés
- Le montant des loyers avant travaux et le montant des loyers après travaux
- Le nombre d'immeubles ravalés

**Indicateurs immobiliers :**

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements)
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc
- La remise sur le marché des logements vacants
- La mise aux normes totales d'habitabilité
- L'impact visuel
- Les variations des prix de l'immobilier pendant et après l'OPAH

**Indicateurs financiers :**

- Les mutations d'immeubles
- La dynamique de vente attribuée à l'OPAH
- La valorisation immobilière donnée par l'OPAH
- Les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>
- L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, provenance géographique des entreprises
- La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération

**Indicateurs sociologiques :**

- Le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- Les taux de conventionnement
- L'effort des occupants en matière d'économie d'énergie et son évolution
- Le maintien dans les lieux des habitants
- Les causes de départ et de rotation
- Les itinéraires résidentiels
- L'appréhension de l'opération par les propriétaires
- La perception, l'image de l'opération pour les locataires
- L'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
- La solvabilisation des propriétaires occupants
- Les motifs des projets d'amélioration de l'habitat
- Les motifs de projets locatifs

**Indicateurs en termes d'aménagement urbain :**

- Cartographie des réhabilitations
- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité locale

### Indicateurs de développement durable

- Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux
- Montant des subventions par type de financeur et montant au m2
- Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique
- Émission de CO2 évités /an (en tonnes)

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement annuels et dans le rapport final.

### 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 acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.*
- *Recenser les solutions mises en œuvre.*
- *Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.*
- *Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.*

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

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 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.

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 - Communication

La Ville de Brie-Comte-Robert, 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 matériels et numériques tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet *anah.fr* devront apparaître sur l'ensemble des supports 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, 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 en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

### Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de **3 années calendaires**. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 20 novembre au 20 décembre 2023.

### Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

### Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SURE, 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 la ville de Brie-Comte-Robert Maître d'ouvrage	Pour l'Etat	Pour l'Anah
Jean LAVIOLETTE Maire, Conseiller Départemental		

### Autres partenaires