

République Française  
Département SEINE ET MARNE  
Commune de Bourron Marlotte



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25/06/2024

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
23	13	19

Vote
<b>A la majorité</b>
Pour : 12 Contre : 7 Abstention : 1

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE

Le : 27/06/2024

Et

Publication ou notification du :

27/06/2024

L'an 2024, le 25 Juin à 20:30, le Conseil Municipal de la Commune de Bourron Marlotte s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur VALENTE Vitor, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour ont été transmis aux conseillers municipaux le 14/06/2024 et affichés à la porte de la Mairie le 15/06/2024.

**Présents** : M. VALENTE Vitor, Maire, M. BOUILLETTE Lionel, M. BUIRON Alain, Mme CERCEAU Christelle, M. COLAS Christophe, Mme DUWEZ Nathalie, M. GANDON Jean-Charles, Mme GREMY Dominique, Mme LAVAUZELLE Laurence, Mme LOTT Myriam, Mme MOURICHON Véronique, Mme PACTON Stéphanie, Mme SCHAPPACHER Karine

**Excusé(s) ayant donné procuration** : M. BREGERE-MAILLET Jean à Mme GREMY Dominique, Mme BRUDER-CAUQUIL Marie-Claude à Mme CERCEAU Christelle, M. DE FARIA CASTRO Custodio à M. BOUILLETTE Lionel, M. HAGARD Stéphane à M. COLAS Christophe, Mme HAMEL Catherine à Mme PACTON Stéphanie, Mme PAYAN Chantal à Mme MOURICHON Véronique, M. PETIT Yves à M. VALENTE Vitor

**Absent(s)** : M. BALOUZAT Alain, M. CAPOIS Guillaume, M. KECK Frédéric

**A été nommé(e) secrétaire** : M. BOUILLETTE Lionel

### C2024\_27 – Mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les communes d'Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine - Adoption de la convention et autorisation de signature

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Pays de Fontainebleau s'inscrit dans la stratégie globale menée par l'agglomération dont l'objectif est de couvrir l'ensemble du territoire intercommunal. Depuis 2020, suite à l'approbation du PCEAT et dans la continuité de la mise en œuvre de sa politique d'habitat en corrélation avec l'élaboration de son Programme Local de l'habitat, le Pays de Fontainebleau œuvre pour que l'ensemble de ses vingt-six communes puissent bénéficier d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat :

- **L'espace Conseil France Rénov** est la porte d'entrée de l'accompagnement des habitants du Pays de Fontainebleau. Ce service mis en place en 2021 vient en complément des dispositifs d'amélioration de l'habitat en cours et à venir sur le territoire. Le service donne les informations de premier niveau. Puis, suivant la situation du ménage et son projet, celui-ci est, soit dirigé vers l'opérateur agréé pour les ménages modestes, soit accompagnés par le conseiller « France Rénov' » dans ses démarches pour les autres catégories de ménages ;
- **Le Programme d'Intérêt Général (PIG) du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF)** qui concerne l'ensemble des seize communes membres du parc mis en place depuis 2019 (soit seize communes pour 24,36 % de la population) ;
- **L'OPAH-RU du cœur urbain (RU sur le périmètre ORT/Action cœur de ville)** étendue aux communes de l'ancienne CCPF, sauf Recloses faisant déjà partie du parc. (Soit quatre communes pour 49,44 % de la population) ;
- **L'OPAH** pour les autres communes concernées jusqu'ici par aucun projet (soit six communes, pour 25 % de la population).

.../...

.../... (suite de la délibération C2024\_27)

Ce dispositif permet notamment aux propriétaires (*sous conditions de ressources et selon le type de travaux*) d'avoir accès à des conseils gratuits et des aides aux travaux majorées afin que le reste à charge soit soutenable, leur en faciliter l'accès et de bénéficier tout particulièrement d'un montage de dossier gratuit ainsi que les audits.

### **Le dispositif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) : objectifs et financements**

Une OPAH est une offre de service partenariale qui a pour vocation la requalification de l'habitat privé ancien sur un périmètre défini. Elle propose une ingénierie et des aides financières pour les propriétaires afin de les aider à réhabiliter leur patrimoine immobilier. Elle peut s'inscrire dans trois thématiques au choix de la collectivité et selon le besoin. Ces thématiques sont la rénovation énergétique, l'habitat indigne et l'adaptabilité.

En complément de l'OPAH classique, une thématique spécifique peut y être ajoutée pour avoir un traitement ciblé de l'habitat ancien très dégradé présentant des pathologies lourdes. Dans le cas des communes d'Avon et de Fontainebleau, des secteurs à enjeux dans le centre ancien des deux communes ont ainsi été identifiés. C'est pourquoi un volet renouvellement urbain (RU) s'est révélé nécessaire pour la mise en place d'outils coercitifs d'amélioration de l'habitat. Ce volet permet en cas de réticence des propriétaires à effectuer les travaux de mises aux normes des logements, et ce sur une liste d'adresses pré identifiées dans la convention.

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

En outre, l'actualisation a permis de définir les objectifs et les matrices financières suivantes :

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

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

.../...

.../... (suite de la délibération C2024\_27)

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

Le financement de l'ingénierie et d'aides aux travaux sera assuré pour l'essentiel par l'Anah et la CA du Pays de Fontainebleau :

- Pour l'ANAH, cela représente un engagement de **8 217 975,00 €** dont 7 659 200,00 € dans le cadre des aides aux travaux et 558 775,00 € dans le cadre des aides à l'ingénierie (soutien dans le cadre spécifique du suivi-animation piloté par la CAPF).
- Pour le Pays de Fontainebleau, cela représente un engagement de **970 725,00 €**, dont 558 775,00 € dans le cadre des aides aux travaux et 413 525,00 € dans le cadre des aides à l'ingénierie (montage des dossiers et leur gratuité).

Mais afin d'assurer un reste à charge plus acceptable pour les habitants et ainsi faciliter la réalisation des travaux, les communes accompagnent aussi le dispositif en apportant des aides aux travaux supplémentaires. L'objectif est que les habitants concernés puissent bénéficier d'un montage gratuit des dossiers en plus d'avoir un reste à charge le plus soutenable possible pour les catégories de ménages modestes et très modestes (pour précision par exemple cela correspond à un revenu fiscal de 23 541 € pour une seule personne en Île-de-France en 2024).

C'est l'objet de cette délibération, l'engagement de la commune à apporter une participation supplémentaire pour les aides aux travaux de l'Anah et du Pays de Fontainebleau via la signature d'une convention tripartite, entre l'ANAH, la CAPF et la commune, définissant les objectifs et les montants financiers validés en comités techniques et comités pilotages.

### **Engagement de la commune de Bourron-Marlotte aux aides aux travaux des particuliers dans le cadre de l'OPAH**

Les aides définies le sont sur les modalités précisées ci-après. Après la consommation de l'enveloppe définie et votée annuellement, aucune aide supplémentaire de la commune ne sera apportée. Dans le cas où la réalisation des objectifs serait supérieure aux attendus, un avenant pourra être pris pour apporter une enveloppe complémentaire, mais seulement avec l'accord de toutes les parties.

.../...

.../... (suite de la délibération C2024\_27)

**Modalité d'octroi des aides de la commune aux projets de rénovations de l'habitat**

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

**Tableau financier de la commune de Bourron-Marlotte**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>E n g a g e m e n t s prévisionnels</b>	6 900,00 €	9 200,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €	6 900,00 €	<b>46 000,00 €</b>
dont aides aux travaux	6 900,00 €	9 200,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €	6 900,00 €	<b>46 000,00 €</b>
dont aides à l'ingénierie	– €	– €	– €	– €	– €	– €
Part fixe	– €	– €	– €	– €	– €	– €
Part variable	– €	– €	– €	– €	– €	– €

Pour le Pays de Fontainebleau, l'apport à l'opération se fait dans le cadre d'une enveloppe définie et conditionnée. Afin d'assurer un suivi sur l'ensemble des aides apportées, un comité de suivi sera mis en place composé d'un membre de chaque conseil municipal pour assurer la transparence des financements.

Les conditions générales d'octroi des subventions de la commune et de l'agglomération sont les mêmes que celles de l'Anah. Pour assurer la fluidité aux administrés et éviter la redondance de dossiers déjà instruits par l'Anah, le versement des subventions locales se fera sous la condition d'une validation du financement des travaux par l'Anah. Les travaux qui auront été effectués en dehors du cadre défini par l'Anah ne seront pas financés par les communes ou l'agglomération.

**Synthèse du projet de la maquette financière des partenaires**

	ANAH	CAPF	VILLES	TOTAL
<b>Année 1</b>	1 087 796,25 €	145 608,75 €	57 525,00 €	1 290 930,00 €
<b>Année 2</b>	1 450 395,00 €	194 145,00 €	76 700,00 €	1 721 240,00 €
<b>Année 3</b>	1 948 233,75 €	242 681,25 €	95 875,00 €	2 286 790,00 €
<b>Année 4</b>	2 363 613,75 €	242 681,25 €	95 875,00 €	2 702 170,00 €
<b>Année 5</b>	1 412 433,45 €	145 608,75 €	57 525,00 €	1 615 567,20 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 217 975,00 €</b>	<b>970 725,00 €</b>	<b>383 500,00 €</b>	<b>9 572 200,00 €</b>

.../...

.../... (suite de la délibération C2024\_27)

Ce dispositif représente près de **9 572 200,00 €** dont 972 300,00 € au titre du fonctionnement (*suivi-animation*) et 8 601 475,00 € au titre de l'investissement (*aides aux travaux*). Il permet à la fois de massifier la rénovation énergétique de l'habitat et réhabiliter le parc de logement (*déperdition de chaleur ou réchauffement d'été*) et donc de répondre à un enjeu majeur de la transition climatique. Il participe aussi à une économie locale vertueuse par ses retombées économiques auprès des artisans du bâtiment de notre bassin de vie, créateur d'emplois de proximité (*obligation de label notamment RGE*).

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, **décide** à la majorité

POUR :	12	
CONTRE :	7	(C. PAYAN, L. BOUILLETTE, MC. BRUDER-CAUQUIL, C. CERCEAU, JC. GANDON, V. MOURICHON, K. SCHAPPACHER)
ABSTENTION :	1	N. DUWEZ

- **D'approuver** la participation communale au dispositif telle que présentée dans les tableaux financiers ;
- De **nommer** Madame Chantal **PAYAN** comme représentante du conseil municipal au comité de suivi des dossiers piloté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en présence de l'ANAH et du cabinet en charge du suivi-animation désigné par un marché public porté par l'agglomération ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention et tout autre document liés à sa mise en œuvre.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures

Secrétaire de séance,  
**Lionel BOUILLETTE**

A Bourron-Marlotte, le 26/06/2024

Le Maire,  
**Vitor VALENTE**

