



CONSEIL MUNICIPAL – SEANCE DU 25 JUIN 2024

PROCÈS-VERBAL

L'an 2024 et le 25 Juin à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Salle du Conseil Municipal sous la présidence de M. VALENTE Vitor Maire

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

Nombre de membres

- Afférents au Conseil municipal : 23
- Présents : 13

Date de la convocation : 14/06/2024

Date d'affichage : 15/06/2024

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

Compte-rendu des décisions prises dans le cadre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

Droit de préemption urbain :

- ✓ Opération ayant donné lieu à l'exercice du droit de préemption : 0
- ✓ Opération n'ayant pas donné lieu à l'exercice du droit de préemption : 0

Sommaire

1. Arrêt du procès-verbal de la séance du 5 juin 2024,

Intercommunalité

2. 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

Finances

3. Admission en non-valeur,
4. Questions diverses.

1) Arrêt du Procès-Verbal de la réunion du 5 juin 2024 (Délib C2024_26)

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal qui s'est tenue le mercredi 5 juin 2024, a été établi par la secrétaire de séance désignée en la personne de Madame Nathalie DUWEZ.

Il convient à ce titre que les membres du Conseil le valident ou demandent à le modifier.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, **valide** à l'unanimité le Procès-Verbal du mercredi 5 juin 2024.

Vote : Unanimité (20 voix pour)

Délibération C2024_26

INTERCOMMUNALITÉ

2) 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).

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

Objectifs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Nombre de logements de Propriétaires Occupants	29	40	51	51	29	200
<i>Dont adaptabilités</i>	5	7	9	9	5	35
<i>Dont énergies</i>	20	27	34	34	20	135
<i>Dont logements indignes</i>	4	6	8	8	4	30
Nombre de logements de 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.

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

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

Tableau financier de la commune de Bourron-Marlotte

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Engagements prévisionnels	6 900,00 €	9 200,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €	6 900,00 €	46 000,00 €
dont aides aux travaux	6 900,00 €	9 200,00 €	11 500,00 €	11 500,00 €	6 900,00 €	46 000,00 €
dont aides à l'ingénierie	– €	– €	– €	– €	– €	– €
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

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

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*).

Il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur la signature de la convention OPAH-RU :

Débat :

<u>Stéphanie Pacton</u>	<i>Les engagements financiers ne sont que prévisionnels ?</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Oui, ces sommes ne seront utilisées que s'il y a une demande, par contre ces montants seront bloqués sur le budget.</i>
<u>Véronique Mourichon</u>	<i>Il s'agit d'abondement, cela vient en plus de ce qui est déjà ponctionné.</i>
<u>Alain Buiron</u>	<i>Ce qui est intrigant dans le texte, c'est que l'on dit « ...qu'après la consommation des crédits il n'y aura pas d'aides supplémentaires », puis « dans le cas où la réalisation des objectifs serait supérieure aux attendus, un avenant pourra être pris pour apporter une enveloppe complémentaire ». Dans le même chapitre il y a deux phrases qui s'opposent.</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Effectivement, si l'on a besoin d'une nouvelle enveloppe, il faudra alors demander au conseil municipal de voter ce supplément.</i>
<u>Laurence Lavauzelle</u>	<i>Si l'enveloppe n'est pas dépensée dans l'année en cours, est-ce qu'elle est reportée l'année suivante ?</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Oui les sommes prévisionnelles se cumulent d'une année sur l'autre pour atteindre 46 000 € en 5 ans.</i>
<u>Alain Buiron</u>	<i>Avons-nous une idée des logements qui pourraient être potentiellement concernés sur Bourron-Marlotte ?</i>
<u>Monsieur le Maire & Christelle Cerceau</u>	<i>Dans le dossier, il y a un diagnostic pour les logements de Avon et Fontainebleau, mais aucun sur Bourron-Marlotte. D'ailleurs dans le dossier il n'y a pas les conditions d'attribution !</i>

<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Ce sont les conditions de ressources de l'Anah. Si l'Anah n'accorde pas d'aides, la commune n'en accordera pas non plus.</i>
<u>Véronique Mourichon</u>	<i>Les conditions sont notées, pour une personne seule, le revenu fiscal doit être de 23 541 €, pour un propriétaire occupant</i>
<u>Nathalie Duwez</u>	<i>La différence des montants demandés à chaque commune n'est pas très significative. Le calcul ne semble pas très équitable. Comme nous n'avons pas le nombre de logements concernés sur Bourron-Marlotte, nous ne pouvons pas nous rendre compte.</i>
<u>Stéphanie Pacton</u>	<i>Le montant de notre participation a été calculé en fonction de ce que l'Anah et la CAPF ont fléché.</i>
<u>Christelle Cerceau</u>	<i>Il me semble que ce sont les logements qui ont été identifiés mais pas les propriétaires privés. Comme ces montants s'additionnent et qu'ils vont rester bloqués pendant 5 ans, ils seront obligatoirement retirés du budget d'un service.</i>
<u>Stéphanie Pacton</u>	<i>Cette initiative est très intéressante pour des propriétaires qui n'ont pas beaucoup de moyen, de pouvoir faire des travaux dans leur maison. Accepterait-on de voir des maisons de ville se dégrader.</i>
<u>Alain Buiron</u>	<i>C'est une démarche qu'il faut accepter, de vouloir aider les propriétaires à améliorer leur habitation pour qu'ils en tirent des bénéfices par la suite. Mais c'est aussi louable de vouloir améliorer le parc des logements.</i>
<u>Stéphanie Pacton</u>	<i>Au vu des chiffres, il s'agit plutôt de propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs.</i>
<u>Véronique Mourichon</u>	<i>Souhaite que soit confirmé l'organisme qui octroi l'aide. Est-ce l'Anah ou la CAPF ?</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Les dossiers sont déposés à l'Anah pour étude et transférés à la CAPF après avoir attribué la subvention. Si le dossier n'est pas accepté par l'Anah, la CAPF et la commune ne donneront rien.</i>
<u>Dominique Grémy</u>	<i>Je ne suis pas sûr de ce circuit. Si nous avons deux demandes à 5 000 € sur l'année 3 par exemple, il n'y aura plus de crédit.</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Précise que le plafond est de 1 500 €.</i>
<u>Nathalie Duwez</u>	<i>Demande si le parc immobilier se renouvelle chaque année ?</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Répond que c'est possible. L'objectif c'est l'amélioration de l'habitat, l'économie d'énergie...</i>
<u>Véronique Mourichon</u>	<i>Indique qu'avec Jean-Charles Gandon, ils avaient commencé à répertorier les logements « indignes » car à cette période, il s'agissait d'environnement et pas d'urbanisme. Seuls quelques logements méritaient d'être rénovés mais il n'y avait pas de logement « indigne » sur Bourron-Marlotte. Elle précise que ces logements appartiennent à des personnes qui ne pourront pas bénéficier de cette initiative car le quotient dépasse.</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Propose de voter pour cet abondement, tout en indiquant qu'il ne sera peut-être jamais utilisé</i>
<u>Collégialement</u>	<i>Il y a 46 000 € qui seront bloquer sur le budget</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>La cinquième année uniquement, mais la question est, sommes-nous prêts à inscrire ces montants pour nos concitoyens qui en auraient besoin ?</i>

<u>Nathalie Duwez</u>	<i>C'est de l'argent bloqué malgré tout. Avec 46 000 € on peut faire beaucoup de choses, lors des arbitrages, le budget est parfois amputé de 15 000 €, ce qui demande au service concerné de faire de réels efforts.</i>
<u>Dominique Grémy</u>	<i>Est choquée par le montant des frais de dossier de la communauté d'agglomération. En effet, le ratio de l'enveloppe totale de l'Anah est de 7% de frais de dossier et 95 % pour les travaux. Celui de la CAPF est de 42 % de frais de travaux pour 58 % de l'enveloppe allouée aux travaux.</i>
<u>Monsieur le Maire</u>	<i>Répond que désormais, avant de demander des aides il est obligatoire d'effectuer une étude. Pour preuve, avant de réaliser les travaux de la salle des fêtes, nous avons dû faire une étude pour calculer les économies que les travaux engendreraient.</i>
<u>Stéphanie Pacton</u>	<i>Précise que les demandes des particuliers faites auprès de l'Anah sont payantes. La commune participe donc à la gratuité des dossiers Anah.</i>

Monsieur le Maire demande à l'assemblée si elle souhaite continuer à débattre et procède au vote :

	OUI	NON	ABSTENTION		OUI	NON
V. Valente	X			JC. Gandon		X
C. Payan		X		D. Grémy	X	
L. Bouillette		X		S. Hagard	X	
J. Brégère-Maillet	X			C. Hamel	X	
MC. Bruder-Cauquil		X		L. Lavauzelle	X	
Al. Buiron	X			M. Lott	X	
C. Cerceau		X		V. Mourichon		X
C. Colas	X			S. Pacton	X	
C. De Faria Castro	X			Y. Petit	X	
N. Duwez			X	K. Schappacher		X

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

POUR :	12
CONTRE :	7
ABSTENTION :	1

- **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 présente convention et tout autre document liés à sa mise en œuvre.

Vote : Majorité (voix pour 12 – contre 7 – abstention 1)

Délibération C2024_27

FINANCES

3) Admission en non-valeur

Certains titres de recettes n'ayant pu être recouverts, le comptable public a présenté une demande d'admission en non-valeur de créances irrécouvrables. C'est-à-dire qu'elle est considérée comme définitivement perdue car son recouvrement est impossible, le débiteur ne paiera jamais la facture.

Or, compte tenu de la liste transmise par le **S**ervice de **G**estion **C**omptable, il y a lieu d'éclaircir certains points.

En conséquence, le Conseil Municipal décide de surseoir à statuer sur les admissions en non-valeur et précise, qu'elles seront étudiées lors d'une prochaine séance.

Informations de Monsieur le Maire

Monsieur le Maire fait part des remerciements des associations qui lui sont parvenus :

- Accords
- Le Rucher
- Le Réveil-Band

Informations des commissions

Christophe COLAS

Informe les membres du conseil que l'association « Partie de Campagne » a demandé que la mairie expose la coupe du challenge de mai 2023 « Bruno Bussy ». Elle se trouve sur le palier de l'étage, à côté de la Marianne.

Laurence LAVAUZELLE

La dernière version du BM Actu a été envoyée aujourd'hui pour validation. L'envoi au tirage pourra être fait fin de semaine 26 pour une distribution entre les deux tours des élections législatives.

Nathalie DUWEZ

Aujourd'hui a eu lieu la remise des sacs de piscine pour les élèves de la grande section de maternelle et les diplômés et calculatrices pour les CM2 qui partent cette année.

Merci à l'association « Les Petits Cartables » pour la très belle kermesse et Monsieur le Maire ajoute un grand merci pour tout ce qu'ils font pour les enfants, en général.

Myriam LOTT

L'Académie d'Orgue commence le dimanche du 2^{ème} tour des élections législatives, elle se tiendra du 7 au 13 juillet 2024. Le concert est maintenu à 20h30 à l'église Saint Sévère.

Laurence Lavauzelle demande s'il y a des affiches, mais Myriam Lott répond qu'elles ont été demandées mais pas fournies. Le déroulé sera sur la Newsletter.

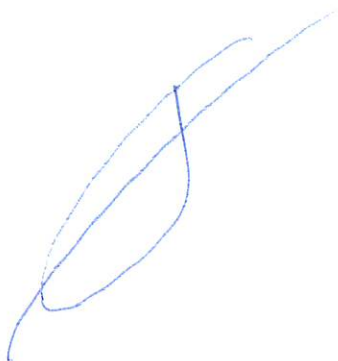
Myriam Lott indique que le lancement du 7 juillet 2024 sera fait par Alain Buiron à l'espace Renoir à 18h30, compte tenu des obligations citoyennes de Monsieur le Maire.

Elle précise qu'une douzaine d'étudiants se sont inscrits.

L'ordre du jour étant épuisé Monsieur le Maire remercie les Conseillers Municipaux.

La séance est levée à 21h27

Lionel BOUILLETTE
Secrétaire de Séance



Vitor VALENTE
Maire,

