



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT –  
Renouvellement urbain**

**OPAH-RU VILLE DE NANGIS**

**2024 – 2028**

**Date de la signature de la convention**

La présente convention est établie :

**Entre la commune de Nangis**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Maire, Madame Nolwenn LEBOUTER,

**L'État**, représenté par M. le préfet du département de la Seine-et-Marne, Pierre ORY,

**Et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Pierre ORY, Préfet du département de Seine-et-Marne, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le département de la Seine-et-Marne, le 13 juillet 2021,

Vu le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), adopté par le Département de Seine-et-Marne, le 9 décembre 2019,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par Nangis, le 26 juin 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 7 février 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Seine-Marne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 2 mai 2024,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 29 avril 2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 5 juin 2024 au 5 juillet 2024 à la mairie de Nangis et sur le site internet de la ville en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

## SOMMAIRE

### Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
Article 3 – Volets d'action.....	10
3.1. Volet urbain.....	10
3.2. Volet foncier.....	11
3.3. Volet immobilier.....	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	15
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	16
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	17
3.8. Volet social.....	18
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	19
3.10. Volet économique et développement territorial.....	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	21
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	23
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	23
5.1. Financements de l'Anah.....	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	23
Article 6 – Engagements complémentaires.....	24
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	24
Article 7 – Conduite de l'opération.....	24
7.1. Pilotage de l'opération.....	24
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	24
7.1.2. Instances de pilotage.....	25
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	26
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	26
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	27
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	28
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	28
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	28
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	29
Chapitre VI – Communication.....	30
Article 8 - Communication.....	30
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	31
Article 9 - Durée de la convention.....	31
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	31
Article 11 – Transmission de la convention.....	32
Sommaire des annexes.....	33

Annexe 1 : La répartition des logements selon leur catégorie et par niveaux de loyers conventionnés	
Loc'Avantages .....	33
Annexe 2 : Les aides complémentaires.....	33
Annexe 3 : Liste des copropriétés repérées et leur accompagnement .....	33
Annexe 4 : Liste des rues du périmètre OPAH-RU .....	37

## Préambule

La commune de Nangis a été retenue au Programme National « Petites Villes de Demain » dont le projet a été formalisé par une convention d'adhésion signée le 28 mai 2021. Cette dernière a été remplacée le 26 juin 2023 par une convention cadre valant Opération de Revitalisation de Territoire créée par l'article 157 de la loi ELAN du 24 novembre 2018.

La réflexion sur l'habitat constitue un axe incontournable du programme « Petites Villes de Demain ».

Ainsi, la commune de Nangis a souhaité renforcer ses actions en faveur de l'attractivité du territoire et de son centre-ville et cela sur la base d'un diagnostic de territoire partagé. Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a permis, par une analyse des données disponibles et des investigations de terrain, de mettre en avant les caractéristiques de la commune et de son parc privé, et les besoins qui se font ressentir.

### **Le contexte territorial**

Avec 8 867 habitants en 2019, Nangis constitue la ville-centre d'un territoire à dominante agricole et rurale composé de 20 communes, pour 27 948 habitants. Elle bénéficie d'un emplacement singulier au centre des autres villes pôles de la Seine-et-Marne (Provins, Coulommiers, Fontainebleau, Melun...). Desservie par des axes routiers structurants (D616, D408) et une gare permettant de rejoindre Paris, c'est une véritable porte d'entrée vers l'Île-de-France.

En plus des infrastructures de transport, la commune comporte également des services et équipements de la vie courante : de la gamme de proximité (poste, épicerie, boulangerie, école), de la gamme intermédiaire (banque, supermarché, collège), et de la gamme supérieure (gare, hypermarché, médecins spécialistes). La commune joue ainsi un véritable rôle de pôle d'animation locale.

Sur le plan démographique, la densité de population est de 367 hab/km<sup>2</sup>, en accord avec son caractère rural et agricole. La commune connaît une augmentation constante de la population depuis les années 1970, avec un pic particulièrement entre 2008 et 2013 (+2% annuels). L'évolution démographique sur la période récente de 2013 à 2019 s'établit à 0,8%, due essentiellement au solde naturel.

La commune de Nangis et son intercommunalité n'ont jamais fait l'objet d'un dispositif d'amélioration de l'habitat par le passé. Comptant moins de 30 000 habitants, la CC de la Brie Nangissienne n'est pas dans l'obligation d'effectuer un programme local de l'habitat (PLH). **La mise en place d'une OPAH-RU marque alors un point de départ majeur dans la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat qui permettra d'enclencher une dynamique de réhabilitation vertueuse.**

La commune bénéficie toutefois de dispositifs et d'outils supra-communaux. Par la signature du Contrat de relance et de transition écologique (CRTE) en septembre 2021, la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne s'est inscrite dans le temps court du plan de relance économique et écologique avec des actions concrètes et des projets en maturation à l'impact important pour la reprise de l'activité dans les territoires. Elle s'inscrit également dans le temps long en forgeant des projets de territoire ayant pour ambition la transition écologique et la cohésion territoriale.

Enfin, la Communauté de communes de la Brie Nangissienne met en place l'Espace Conseil France Rénov' agit sur le territoire du département de la Seine-et-Marne et propose des permanences sur le territoire de la Communauté de Communes Brie Nangissienne et à Nangis, dans le cadre du périmètre de l'OPAH-RU. A ce titre, il constitue un guichet unique d'information sur les économies d'énergie et la rénovation énergétique,

et propose un accompagnement personnalisé aux particuliers dans leur projet de rénovation énergétique, ainsi que des animations de sensibilisation. Ce service permet également d'accompagner les publics non éligibles aux aides de l'Anah, le rendant complémentaire à une OPAH-RU.

### **Le diagnostic concernant l'habitat et l'attractivité résidentielle**

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier un potentiel de réhabilitation sur le centre-ancien de Nangis sur un périmètre regroupant 1476 logements (dont 1213 logements privés) selon les fichiers fonciers, comprenant 92 bâtiments repérés avec des besoins de travaux regroupant environ 250 logements. Le potentiel de réhabilitation correspond alors à environ 19% des logements privés du périmètre. Si une majorité des adresses nécessitent uniquement des besoins simples d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique, **une liste de 52 adresses prioritaires à traiter dans le cadre de l'OPAH- RU a été identifiée.** Il s'agit d'adresses présentant des cumuls de pathologies, d'immeubles stratégiques à reconquérir, pour certains à l'occupation ou la gestion précaire.

Le diagnostic réalisé a mis en lumière la nécessité d'articuler l'accompagnement des ménages aux différentes étapes des parcours résidentiels avec le traitement des situations d'habitat dégradé et vacant, et amélioration de la performance énergétique.

### **Le premier axe d'analyse concerne les différentes étapes du parcours résidentiel et l'offre correspondante**

**Le marché locatif :** Le parc locatif social représente 34% des logements de Nangis, cette proportion baisse à 18% sur le périmètre de centre-ville. Le parc locatif social est concentré dans le quartier de la Mare aux curées situé au sud-est de la commune. Ce quartier doit faire l'objet d'un projet de rénovation globale.

60% des logements privés du centre-ville appartiennent à des propriétaires non occupants (soit 724 logements selon les fichiers fonciers), avec une tendance qui est inversée sur le reste de la commune où 78% des logements privés appartiennent à des propriétaires occupants. Une présence de multipropriétaires a également pu être identifiée sur le périmètre, où 35% des propriétaires bailleurs détiennent plus d'un logement. Le prix locatif moyen à l'échelle de la commune de 13,2€ /m<sup>2</sup> pour un appartement est de 11,4€ /m<sup>2</sup> pour une maison (carte des loyers du ministère de la transition écologique).

**Les propriétaires occupants modestes et accédants à la propriété :** 489 logements privés appartiennent à des propriétaires occupants sur le centre-ancien selon les fichiers fonciers (soit 40%) et 51% des propriétaires occupants de la commune sont éligibles aux aides de l'Anah (37% de Très Modestes et 14% de Modestes).

**Le maintien à domicile des séniors :** Sur l'IRIS de centre-ville, la population des 60 ans et plus a augmenté de 10,8% entre 2013 et 2019, contre 9,9% pour le reste de la population sur la même période. Un profil cible de propriétaires occupants seniors a également pu être identifié (103 logements privés du centre-ville appartiennent à des PO de plus de 75 ans selon les fichiers fonciers). Toutefois, seuls 9 dossiers d'autonomie ont été subventionnés en diffus par l'Anah sur la commune ces dix dernières années.

**Il est important de mettre en relation ces différents segments du parcours résidentiels et les besoins des publics avec les caractéristiques de l'offre en centre-ancien :** 40% des logements privés du centre-ville sont des maisons individuelles et 36% sont en collectif monopropriété (la vaste majorité au sein d'immeuble de moins de 10 logements). Les copropriétés sont, elles, surreprésentées dans le centre-ville (25% des logements privés selon les fichiers fonciers). Les logements du centre-ville sont également de plus petite taille que le reste de la commune, avec une surface moyenne de 68m<sup>2</sup> contre 92m<sup>2</sup>. 1/3 sont des T1 et T2 et 25% sont des T3.

## **Le second axe d'analyse concerne les enjeux thématiques en matière du parc d'habitat privé ancien**

**La performance énergétique du parc de logements** : 3/4 des logements du périmètre ont été construits avant 1919 (soit 883 logements) d'après les Fichiers fonciers, contre 9% des logements sur le reste de la commune. Les logements anciens construits avant les premières réglementations thermiques présentent des enjeux importants de rénovation énergétique. D'autre part, on constate une présence non négligeable de ménages en situation de précarité énergétique, et ce particulièrement en centre-ville avec 15,7% des ménages concernés selon Géodip. Ce taux est supérieur à celui de la CC Brie Nangissienne et du Département Seine et Marne (respectivement 11,8% et 10,2%). Sur la commune, seuls 34 dossiers d'amélioration énergétique (dont 16 dossiers de travaux simples) ont été subventionnés en diffus par l'Anah sur la commune.

**La préservation et l'évolution du patrimoine bâti** : le caractère ancien du centre-ville lui confère une valeur patrimoniale certaine. Une grande partie du centre-ville est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques avec la présence de l'Eglise Saint-Martin et Saint-Magne. Une concentration de besoins liés aux façades ainsi que des cœurs d'îlots à valoriser a également pu être identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle. Ces éléments constituent une contrainte en termes de coûts de réhabilitation mais contribuent en revanche à l'identité de la commune. Le juste équilibre entre préservation du patrimoine et performance énergétique constituera un enjeu de taille dans le traitement de l'habitat ancien.

**L'habitat vacant et dégradé** : la commune de Nangis connaît un taux de vacance de 8,5% selon l'Insee, ce taux est supérieur à ceux de la CC de la Brie Nangissienne et de la Seine et Marne (6,6% et 6,8%). La vacance structurelle privée est nettement plus concentrée sur le centre-ville, avec un taux de 6% concentrant 75 logements privés vacants selon Lovac contre 1,9% sur le reste de la commune. L'habitat dégradé est également davantage concentré sur le centre-ville. Le Parc Privé Potentiellement Indigne de la commune est peu élevé, avec 2,71% pour 60 logements recensés. Ce taux est assez équivalent à ceux de la CC Brie Nangissienne et du département de Seine-et-Marne (2,2% et 2,15% respectivement). Les logements du centre-ville sont de catégorie cadastrale 6-7 et 8 sont plus nombreux sur le centre-ville : la moitié des logements privés du centre-ville sont de catégorie 6 (ordinaire), 7 (médiocre) ou 8 (très médiocre) contre seulement 9% du reste de la commune.

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

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

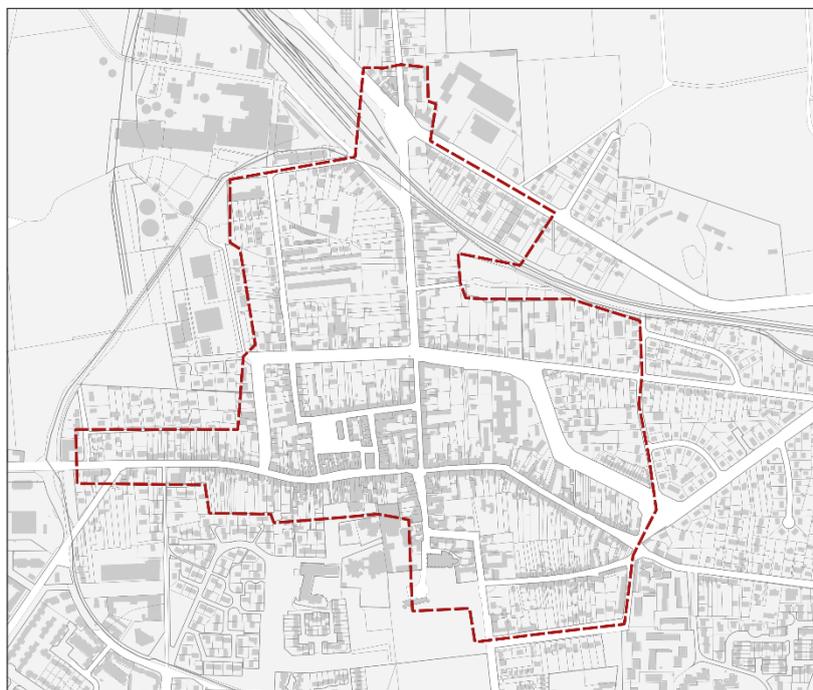
### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La commune de Nangis l'État et l'Anah décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouveau Urbain (OPAH-RU) de centre-ancien pour une durée de 5 ans.

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

Le périmètre d'intervention se définit comme suit (liste des rues en annexe 1) :



## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

La mise en place d'une OPAH-RU vise à mettre en œuvre des réponses adaptées aux enjeux locaux sur le centre-ville de Nangis. Il s'agit d'apporter des leviers financiers et une ingénierie dédiée aux propriétaires afin d'intensifier les dynamiques de réhabilitation du parc privé sur le centre-ville et de répondre aux enjeux identifiés dans l'étude pré-opérationnelle :

- L'amélioration de la performance énergétique du parc privé ancien et la lutte contre la précarité énergétique
- Le traitement de l'habitat dégradé et vacant
- Le développement d'une offre locative privée abordable et de qualité
- L'accompagnement des ménages locaux dans leurs parcours résidentiels et notamment l'accès à la propriété des ménages modestes et l'adaptation des logements au vieillissement afin de favoriser

le maintien à domicile

- La valorisation du patrimoine et l'amélioration du cadre de vie avec une intervention sur les façades

La centralité qu'est le centre-ancien de Nangis présente des signes de perte d'attractivité et une concentration d'habitat dégradé et vacant. Il s'agira de répondre à un enjeu de reconquête de son parc privé ancien.

Les enjeux opérationnels sont ainsi multiples :

**Le traitement de l'habitat alliant les aspects patrimoniaux, énergétiques et d'habitabilité :**

- L'incitation à la remise à niveau de logements qui ne répondent plus aux normes contemporaines d'habitabilité et aux enjeux de sobriété énergétique (travaux d'amélioration et de remises aux normes de l'habitat) ;
- La valorisation des qualités architecturales du patrimoine local en accompagnant et encadrant des projets vertueux, tout en faisant évoluer l'habitat en accord avec les besoins actuels des ménages ;
- La mise en œuvre de procédures de lutte contre l'habitat indigne (résorption des situations de mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence) avec la mobilisation de l'ensemble des acteurs compétents ;
- La reconquête des étages de commerces avec une maîtrise de l'évolution des linéaires commerciaux et le maintien de la mixité des usages.

**L'accompagnement des propriétaires occupants et accédants à la propriété (publics Anah) :**

- Favoriser l'accompagnement des propriétaires occupants aux revenus modestes, dans leurs projets de travaux en centre-ancien, en réduisant les restes à charge ;
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants et rénovés en favorisant l'accession avec travaux (en particulier dans le tissu de maisons individuelles) ;
- Permettre le maintien à domicile des ménages seniors à proximité des équipements et commerces.

**L'accompagnement et l'encadrement des propriétaires bailleurs et investisseurs :**

- Développer une offre locative abordable et de qualité dans le périmètre de centre-ancien ;
- Surveiller et traiter le parc locatif indigne et le mal-logement ;
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants par le développement d'une nouvelle offre locative abordable et de qualité ;
- Capter les multipropriétaires et investisseurs comme interlocuteurs privilégiés du présent dispositif et accompagner leurs stratégies patrimoniales par les outils de conventionnement avec travaux ou l'intermédiation locative ;
- Favoriser la fluidité des parcours résidentiels notamment pour les jeunes ménages en début de parcours.

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

### Article 3 – Volets d'action

Les volets d'action compris dans l'OPAH-RU seront :

- Volet urbain et foncier,
- Volet foncier,
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Volet copropriété en difficulté,
- Volet monopropriété, Volet énergie et précarité énergétique,
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
- Volet social,
- Volet patrimonial et environnemental,
- Volet économique et développement territorial.

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

La ville de Nangis bénéficie du programme Petites Villes de Demain et d'une Opération de Revitalisation de Territoire. La convention ORT intègre également 3 enjeux stratégiques complémentaires comprenant chacun deux objectifs :

- Enjeu 1 : Favoriser l'attractivité globale du centre-ville
  - Objectif 1 : Conforter et étoffer la fonction commerciale
  - Objectif 2 : Améliorer le cadre commercial du centre-ville
- Enjeu 2 : Améliorer les usages du centre-ville
  - Objectif 1 : Améliorer l'accès du centre-ville
  - Objectif 2 : Rendre agréable l'usage du centre-ville
- Enjeu 3 : Renouveler l'image du centre-ville
  - Objectif 1 : Travailler sur une image de marque du centre-ville
  - Objectif 2 : Renforcer le réseau des acteurs économiques

Elle porte alors divers projets en faveur de son attractivité urbaine et résidentielle

- **Mettre en valeur l'espace public, le patrimoine et en faciliter l'accès** : Aménagement de la gare et de ses accès / requalification de l'entrée de ville au Nord-Ouest ; Aménagement de la Place Dupont-Perrot et de son quartier proche ; Rénovation de l'Eglise Saint-Martin et Saint Magne ; Valorisation et réaménagement des friches du secteur des Tanneries ;
- **Favoriser l'écologie et la transition énergétique** : Mise en œuvre du maillage de liaisons douces ;
- **Développer la compétitivité (commerces et entreprises)** : Création et animation d'une association des commerçants ;
- **Développement et modernisation des services publics** : Création d'un campus innovant ; Transformation numérique des services communaux ; Implantation d'un espace France Services géré, piloté et développé par Nangis Lude ; Modernisation du réseau d'éclairage public ; Réhabilitation des

équipements sportifs ; Réhabilitation énergétique des bâtiments de services publics (autres que les groupes scolaires municipaux)

- **Développer la cohésion** : Requalification urbaine de la Mare aux Curées ; Développement du quartier du bien-être (rue du Dauphin et rue Aristide Briand) ;

### 3.1.2 Objectifs

Les objectifs pour ce volet sont de mettre en place un cadre de vie plus attractif dans le centre-ville de Nangis en lien avec les projets en cours ou projetés.

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

- Nombre d'espaces publics requalifiés (rues, places)
- Nombre de friches requalifiées
- Nombre de services / équipements créés
- Nombre de façades ravalées

### 3.2. Volet foncier

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, une liste d'immeubles prioritaires dégradés et/ ou vacants a été dressée.

Il appartiendra dans le cadre de suivi-animation de poursuivre ce travail d'identification et de traitement de ces adresses en évaluant :

- Le potentiel d'intervention de chaque immeuble (localisation stratégique, remise sur le marché de logements vacants, étages de commerces, transformation d'usage etc.),
- Les situations de blocage qui persistent (vacants de longue date, refus connus des propriétaires de réaliser des travaux...),
- Ou à l'inverse l'identification de projets à accompagner dans le cadre de l'OPAH-RU.

En fonction de la situation identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle mais aussi en fonction des mutations récentes en matière de propriété et l'émergence de projets associés, il s'agira dans le cadre de l'OPAH-RU de flécher les outils adéquats alliant les outils incitatifs (aides financières aux travaux et accompagnement renforcé) et les outils coercitifs lorsque nécessaire (polices LHI, ORI et recyclage). En effet, dans certaines situations, lorsque l'état de dégradation et/ou le peu d'intérêt des propriétaires pour leur réhabilitation rendraient inefficaces les incitations de l'OPAH-RU, des mesures plus coercitives pourraient être déclenchées par la commune de Nangis.

Des analyses spécifiques seront également prévues en début d'opération afin d'orienter les hypothèses opérationnelles et les actions à engager en fonction de la défaillance ou non du propriétaire. Le recours à des procédures spécifiques sera étudié : choix des procédures adéquates, déroulement, exemples de délibération... La commune mobilisera l'ensemble de ses ressources pour permettre l'identification et la prise de contact avec les propriétaires.

La déclinaison de l'intervention en matière de renouvellement urbain :

- Des interventions dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé (**Cf. volet correspondant : 3.4, page 12**)
- La mise en œuvre de projets de recyclage foncier et immobilier et d'Opérations de Restaurations

## Immobilières (ORI)

De façon parallèle à l'OPAH-RU, si certaines situations le nécessitent, la commune mettra en place des ORI et/ou des projets de recyclage avec une maîtrise publique.

Le premier objectif de l'ORI est d'inciter le propriétaire à réaliser un programme de travaux global améliorant l'habitabilité de l'immeuble par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) travaux et des aides financières attractives de l'OPAH-RU. Néanmoins, en cas de refus du propriétaire de réaliser ces travaux, la MOA pourra se substituer à ce dernier afin d'assurer la requalification de ces immeubles stratégiques. Dans les situations très spécifiques d'immeubles sous arrêtés avec Interdiction Définitive d'Habiter, les procédures adéquates seront aussi à engager (DUP Vivien, état d'abandon manifeste). Ces actions coercitives permettront à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation.

En cas de propriétaires privés défaillants et/ou la présence d'une volonté publique d'intervenir sur des immeubles / îlots stratégiques, un recyclage avec une maîtrise d'ouvrage publique pourra être décidé. La MOA, par la maîtrise du foncier pourra ainsi, soit se positionner en intermédiaire par la revente d'un immeuble ou d'un ensemble bâti à un opérateur privé ou bien assurer un projet de recyclage sous maîtrise publique en mobilisant des partenariats spécifiques (EPF, bailleurs sociaux, etc.). L'opérateur de l'OPAH-RU devra accompagner la MOA et les communes dans l'identification des situations, des raisons des blocages et des orientations opérationnelles à prendre. Les compléments apportés par les études de cas et de faisabilité permettront ainsi d'évaluer d'une part l'opportunité de lancer une ORI sur plusieurs adresses et de vérifier l'éligibilité aux financements RHI-THIRORI.

- Veille foncière

Tout au long de l'opération, une veille foncière sera menée afin de suivre précisément les transactions foncières à l'échelle des périmètres opérationnels. Elle s'appuiera notamment sur un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces informations permettront à l'opérateur de mettre à jour la base d'adresses établie lors de l'étude pré-opérationnelle indiquant les immeubles stratégiques à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU.

À partir de ces éléments, il est précisé les missions suivantes :

- A la réception de chaque DIA, la commune prendra attache avec le futur acquéreur afin de le tenir informé des aides et de l'accompagnement possible avec l'OPAH-RU ;
- Une visite des logements ou immeubles d'habitation faisant l'objet d'une DIA et faisant partie de la liste d'immeubles repérés comme stratégiques et prioritaires pourra être programmée. Il s'agira d'un diagnostic sommaire de l'état du bien à destination du futur acquéreur ;
- Pour les immeubles stratégiques où les situations de blocage et/ou de vacances persistent, une visite pourra aussi être réalisée pour faciliter la recherche d'acquéreurs ou d'investisseurs (évaluation sommaire des besoins de travaux). Il s'agit d'une démarche pro-active pour capter des investisseurs potentiels.

### 3.2.2 Objectifs

Sur la base d'une liste d'immeubles prioritaires actualisée en début d'opération, l'opérateur accompagnera la commune et les porteurs de projets dans les choix stratégiques par la réalisation d'études et d'expertises complémentaires adaptées à l'évolution de la phase incitative et des choix stratégiques pris par la collectivité.

Dans une perspective de requalification globale à l'échelle d'un îlot ou d'un immeuble, les moyens et les outils opérationnels engagés devront permettre :

- De requalifier des parcelles en l'état d'abandon ou de déshérence par le privé,
- De reloger les habitants le cas échéant,
- De reconvertir les friches urbaines.

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

- Nombre de visites (détaillées en adresses et en logements) dans le cadre de la veille foncière,
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées,
- Nombre de procédures mises en œuvre,
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées,
- Nombre de logements requalifiés et leurs caractéristiques,
- Nombre de ménages concernés et leur profil.

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

### **3.3. Volet immobilier**

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

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, la Commune de Nangis a mis en place en 2017 un permis de louer sur un périmètre de centre-ville, optant pour l'autorisation préalable à la mise en location. Dans le même sens, l'OPAH-RU contribuera au renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé. Pour cela, le conventionnement Anah sera mobilisé (dispositif Loc'Avantages) afin de permettre à des bailleurs de bénéficier de subventions de la part des différents partenaires de l'opération pour réhabiliter des logements garantissant la décence des logements, tout en développant une offre à loyer maîtrisé. Par ailleurs, les avantages fiscaux associés au conventionnement constituent un argument de taille supplémentaire dans la recherche d'investisseurs locaux pour réhabiliter le parc privé ancien du centre-bourg.

Le développement de l'offre locative permettra d'une part de répondre aux besoins des habitants à différentes étapes du parcours résidentiel, et d'autre part, d'assurer une requalification de l'habitat ancien et la remise sur le marché de logements vacants.

#### **3.3.2 Objectifs**

Au total sur la durée de l'opération, l'objectif pour le conventionnement avec travaux (Propriétaires Bailleurs - PB) est de 35 logements.

Les aides à destination des Propriétaires Bailleurs doivent être considérées comme des effets leviers supplémentaires pour inciter des investissements en centre-ancien et participer à son renouvellement.

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

- Nombre de conventionnements avec travaux et le type de loyer pratiqué après travaux,
- Nombre de transformations d'usages réalisées,
- Nombre de sorties de vacances et de traitement de la dégradation,
- Nombre de parties communes réhabilitées,
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
- Caractéristiques des logements créés.

L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

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

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Le repérage mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sera poursuivi par l'opérateur, en lien étroit avec les autres acteurs locaux engagés dans la lutte contre l'habitat indigne. La connaissance des situations d'habitat indigne et dégradé, centralisées et partagées, permettra à l'opérateur dans une démarche proactive, d'entrer en contact avec les propriétaires privés afin de les inciter à réhabiliter leurs logements. Pour cela, le propriétaire sera accompagné tout au long de la définition de son projet de réhabilitation et du montage du dossier de demande de subventions.

L'action consiste au repérage des situations et à leur traitement :

- Repérage des situations problématiques, notamment au travers de signalements systématiques de logements et d'immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de mise en sécurité ;
- Réalisation systématique de diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de la situation de leurs occupants ;
- Activation des procédures administratives le cas échéant ;
- Montage de dossiers techniques et financiers pour la réalisation des travaux à engager dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, notamment la gestion des relogements temporaires et définitifs ;
- Mise en œuvre de travaux d'office ou de la substitution aux propriétaires défaillants.

Le repérage des situations :

La Ville de Nangis dispose d'une connaissance des situations d'habitat dégradé, avec l'appui des investigations approfondies de l'étude pré-opérationnelle. La mise en œuvre du permis de louer sur le centre-ville favorise aussi une bonne connaissance du parc locatif et une sensibilisation des propriétaires bailleurs en particulier face à l'interdiction de louer des passoires énergétiques.

Un travail de coordination avec les autres instances en matière de LHI (ARS, CAF, CCAS, ADIL...) sera mené. Il est à souligner que l'action sociale de proximité demeure le premier levier de repérage des situations d'habitat indigne, et les travailleurs sociaux ont été / ou seront à ce titre sensibilisés pour signaler les situations d'habitat indigne.

Le traitement des situations :

Lorsque des cas d'insalubrité, de péril ou de problème de sécurité des parties communes sont détectés, la Commune en lien avec l'opérateur du suivi animation :

- Sollicite le concours des administrations compétentes pour avis et déclenchement éventuel d'une procédure et/ou le montage d'un dossier de financement,
- Prépare le montage technique et financier des opérations de sortie d'insalubrité et de mise en sécurité,
- Accompagne le relogement des locataires et propriétaires occupants (voir article 3.6, volet social).

Dans le cas de la mise en œuvre de travaux d'office, les services évaluent les travaux à effectuer, les besoins

en relogement, organisent l'hébergement ou l'éloignement des occupants pendant la durée des travaux et déposent les demandes de subventions.

### 3.4.2 Objectifs

La lutte contre l'indignité et l'indécence passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs suivants :

- Mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces sur la question de l'indignité et du mal-logement,
- Accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès le repérage de la situation et ce jusqu'à leur relogement et la réalisation des travaux,
- Combiner les différents leviers (des plus incitatifs aux plus coercitifs) à même d'aboutir à la sortie d'indignité des logements.

Les objectifs sont :

- 2 propriétaires occupants accompagnés pour des travaux lourds (habitat indigne ou très dégradé) ;
- 25 logements propriétaires bailleurs accompagnés, répartis comme suit :
  - o 14 travaux lourds (habitat indigne ou très dégradé),
  - o 11 travaux de logements dégradés (dégradation moyenne).

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

Les indicateurs de résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont les suivants :

- Nombre de signalements LHI et sources des signalements,
- Nombre et nature des procédures engagées avec un comparatif avant et durant l'OPAH-RU,
- Nombre et nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB...
- Coût moyen des travaux par logement,
- Nombre de relogements,
- Nombre de logements remis sur le marché,
- Durée de traitement d'un dossier.

L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Le centre-ville comprend 298 logements en copropriété, soit 25% des logements privés du périmètre répartis en 55 adresses. Il s'agit de petites copropriétés peu structurées. L'étude menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a fait ressortir le fait que seules 25 adresses étaient inscrites au Registre National des Copropriétés.

Il est important de noter également que le travail de terrain a permis d'identifier 12 adresses de petites copropriétés avec des besoins de travaux correspondant à environ 60 logements (**liste en annexe**). Une majorité d'entre elles présentait des enjeux de structuration (absence au RNIC, absence de syndic, etc.).

Ainsi, il sera intégré au suivi-animation de l'OPAH-RU un volet copropriété intégrant du conseil, sensibilisation, formations, prévention auprès des copropriétés prioritaires. Des diagnostics multicritères pourront être réalisés si certaines adresses sont pressenties comme dégradées. Enfin, un accompagnement du syndicat de copropriétaire au montage d'un dossier d'aides aux travaux pourra être réalisé.

### 3.5.2 Objectifs

Il est prévu, dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, de réaliser au préalable 6 diagnostics multicritères et d'accompagner les copropriétés dans un programme de travaux en fonction des dispositifs adaptés.

Les indicateurs de résultats en matière de traitement des copropriétés sont les suivants :

- Nombre de copropriétés contactées,
- Nombre de réunions et formations réalisées,
- Nombre de diagnostics multicritères réalisés,
- Nombre d'aide à la structuration
- Nombre de travaux votés,
- Nombre d'adresses requalifiées.

### 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Sur le centre-ville de Nangis, les 3/4 des logements privés ont été construits avant 1919. Ce parc constitue la cible d'intervention du dispositif d'OPAH-RU, qui jusqu'à présent a été peu traité dans le cadre de l'intervention en diffus. Par conséquent, il existe alors une réelle marche de progression en la matière. On a pu identifier que 15,7% des ménages sont en situation de précarité énergétique à l'échelle de la commune. Considérant ainsi que la création de ce dispositif avec de nouvelles aides et une ingénierie dédiée permettrait d'atteindre des objectifs plus ambitieux en matière de rénovation énergétique.

Il est opportun de rappeler que 51% des ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah à l'échelle de la commune.

En matière d'amélioration énergétique, l'Anah subventionne les travaux d'économie d'énergie. Pour cela, les travaux doivent être éligibles au programme "MaPrimeRénov' Parcours accompagné" pour les propriétaires privés. Il s'agit d'un accompagnement-conseil et d'une aide financière afin de réaliser un ensemble de travaux permettant d'apporter un gain énergétique suffisant.

Ainsi, l'opérateur devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés la promotion auprès des propriétaires occupants et bailleurs de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant. Les travaux proposés aux propriétaires pourront inciter à la réalisation de travaux mobilisant des énergies renouvelables. Les plans de financement seront élaborés en fonction des critères d'éligibilité et exigences de performance énergétique des différents financeurs (Anah, ville de Nangis). L'opérateur viendra le cas échéant valoriser les CEE dans les plans de financement. La Commune et les partenaires locaux (par exemple le CCAS et la CAF) seront associés dans l'identification des ménages éligibles et la communication auprès de ces publics.

Systématiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'opérateur devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, création de ventilation, remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

Les évaluations énergétiques de tous les projets de réhabilitation seront prises en charge gratuitement et effectuées par l'équipe de suivi-animation.

L'orientation des ménages fera également l'objet d'une coordination entre l'opérateur et l'Espace Conseil France Rénov'. Les propriétaires non concernés par l'OPAH-RU, notamment au vu de leurs plafonds de ressources, seront accompagnés par l'Espace Conseil France Rénov'.

### **3.6.2 Objectifs**

Sur la durée de l'opération, il est prévu de réhabiliter 36 logements dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique dont :

- 28 logements occupés par leurs propriétaires,
- 8 logements appartenant à des bailleurs.

Les indicateurs de résultats sur le volet énergie et précarité énergétique sont les suivants :

- Nombre de dossiers Ma Prime Rénov' Parcours accompagné
- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m<sup>2</sup>/an) ainsi que les gains énergétiques atteints,
- Actions engagées pour la mobilisation des professionnels.

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

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

### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

La population âgée de 60 ans et plus a augmenté de 10,8% entre 2013 et 2018 sur l'Iris couvrant le centre-ville (les plus de 75 ans ont plutôt stagné avec +0,8%). Cette augmentation est légèrement supérieure à celle de l'ensemble de la population qui était de 9,9% sur la même période. On fait le constat qu'environ la moitié des propriétaires occupants du centre-ancien, ont 60 ans ou plus, et 22% ont plus de 75 ans.

Ces taux montrent que le vieillissement de la population entraîne un besoin d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

La mise en place d'un dispositif spécifique associant des aides financières nouvelles et un accompagnement adapté, vise à renforcer l'intervention sur cette thématique jusqu'à maintenant peu traitée en diffus.

L'opération aura également pour objectif d'adapter les logements pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Ces travaux ont pour objectif de rendre chaque pièce simple d'utilisation et accessible quel que soit le handicap concerné. Par exemple, cela peut passer par des travaux d'élargissement de portes pour permettre l'accès de fauteuils roulants.

L'opérateur se chargera de solliciter l'ensemble des aides disponibles selon le profil du propriétaire, que ce soit auprès des caisses de retraites ou auprès du Département Seine-et-Marne (20% de la subvention accordée par l'Anah). De plus, à partir du 1er janvier 2024, avec la mise en place du dispositif MaPrimAdapt, l'aide des caisses de retraites sera intégrée à la subvention de l'Anah.

La diffusion d'un ensemble de conseils pratiques sera assurée par l'opérateur. Il s'agit de prévenir et diminuer les risques d'accident domestique et favoriser ainsi le maintien à domicile en centre-ville. Les acteurs spécialisés seront mobilisés : Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), CCAS, caisses de retraite, Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité Sociale Agricole (MSA), etc.), Conseil Départemental.

### **3.7.2 Objectifs**

Sur la durée de l'opération, l'objectif est de 5 propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'adaptation des logements à l'autonomie.

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

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

L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## **3.8 Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer et de s'assurer de la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fonds de Solidarité Logement (FSL), voire renégociation de crédits immobiliers ou assistance à l'obtention de crédits pour le financement des projets de réhabilitation pour les propriétaires occupants, Aide au Logement, etc.).

L'équipe de suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (ARS, service social départemental, CAF, CCAS...) mais aura la charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services.

### **3.8.2 Objectifs**

Le volet social relève d'une double problématique :

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

Ainsi, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses pour :

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

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en lien avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés (Loc'1, Loc'2, Loc'3),
- Nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- Nombre de primes d'intermédiation locative,
- Aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques,
- Sorties d'insalubrité traitées.

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

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

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

Une grande partie du centre-ville est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques avec la présence de l'Eglise Saint-Martin et Saint-Magne.

Les réhabilitations qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti du centre-ancien. Les actions entreprises répondent donc à des objectifs multiples :

- La lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise de charges des occupants,
- La réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques, ...),

L'OPAH-RU aura pour objectif d'accompagner la réhabilitation du centre-ville, mais également celui d'améliorer l'aspect patrimonial de ses immeubles. Sur ce dernier point, la commune a prévu d'octroyer une aide financière aux propriétaires pour rénover les ravalements de façades dans le cadre du volet financier de l'OPAH-RU.

Une communication ciblée sera réalisée auprès des professionnels du secteur sur le territoire afin de les informer de l'opération mise en place (pour expliquer ce qu'elle permet aux propriétaires et ce qu'elle impose en termes d'exigences de travaux).

#### **3.9.2 Objectifs**

Sur la durée de l'OPAH-RU, il est prévu 20 financements de ravalements de façades et 20 financements de réfections de vitrines.

Les indicateurs de résultats du volet patrimonial sont les suivants :

- Nombre d'opérations façades,
- Nombre de réfections de vitrines,

L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.10. Volet économique et développement territorial**

#### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH-RU participera à la dynamique économique de la commune de Nangis et de la CC Brie Nangissienne avec un soutien fort à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien. Ces nouveaux marchés représentent d'importantes retombées pour les entreprises locales. Les travaux auront donc des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU et les positionner comme relais du dispositif,
- Sensibiliser aux spécificités de la rénovation (cohérence des matériaux utilisés avec le bâti existant, filières spécifiques, travaux d'autonomie...),
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie, information sur la labellisation RGE...),

Un partenariat avec la Fédération Française du Bâtiment (FFB), la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) et la Chambre des métiers et de l'artisanat sera également mis en place.

La complémentarité entre les vocations résidentielles et commerciales des immeubles du centre-ville sera également appréhendée. L'animateur de l'OPAH sera en lien avec la chef de projet Petite Ville de Demain garante de la bonne articulation avec les autres volets du projet urbain.

#### **3.10.2 Objectifs**

L'OPAH-RU doit contribuer au soutien de l'attractivité des centres-bourgs et de leur activité commerciale par la valorisation et la requalification du cadre urbain. Elle doit également contribuer à consolider la filière artisanale locale.

Les indicateurs de résultats du volet économique sont les suivants :

- Activité générée pour les entreprises locales,
- Localisation des entreprises mobilisées.

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

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 70 logements minimum, répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont également confortés par une aide complémentaire :

- 20 dossiers pour un ravalement de façade
- 20 dossiers pour une réfection de vitrine

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

Les objectifs globaux sont évalués à 70 logements minimum, répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

### Objectifs de réalisation de la convention

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

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>35</b>
Dont MPR Logement Décent*	0	0	0	1	1	2
Dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné*	4	6	6	6	6	28
Dont MaPrimeAdapt*	1	1	1	1	1	5
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>35</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	2	2	2	2	10
Dont loyer conventionné social Loc'2	4	4	4	4	4	20
Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	1	1	1	1	25

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

#### 4.3 Actions complémentaires mise en place par de la ville de Nangis

La ville de Nangis prévoit de soutenir financièrement un projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'OPAH RU. Ce projet cible plusieurs domaines de rénovation, notamment le ravalement des façades des bâtiments emblématiques du centre-ville ainsi que la réfection des vitrines.

Un opérateur sera chargé de gérer le suivi et l'animation du projet, en consolidant les aides financières de la municipalité, en établissant les règlements appropriés et en présentant les dossiers aux autorités compétentes.

En outre, les objectifs de l'OPAH RU seront évalués en lien avec le programme Petites villes de demain, soulignant ainsi une approche intégrée pour revitaliser le centre-ville et préserver son patrimoine.

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 450 710 € HT, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>290 142</b>	<b>1 450 710</b>				
<b>Dont aides aux travaux</b>	<b>226 070</b>	<b>1 130 350</b>				
Propriétaires occupants	107 920	107 920	107 920	107 920	107 920	539 600
Propriétaires bailleurs	118 150	118 150	118 150	118 150	118 150	590 750
<b>Dont aides à l'ingénierie</b>	<b>64 072</b>	<b>320 360</b>				
- Part fixe	42 750	42 750	42 750	42 750	42 750	213 750
- Part variable	21 322	21 322	21 322	21 322	21 322	106 610

#### 5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

La ville de Nangis assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU. Elle finance des aides aux travaux et des primes sur fonds propres et assure le suivi-animation du dispositif.

PO	20% Travaux lourds 10% Autres travaux	Sur les plafonds de travaux subventionnables de l'Anah HT
PB	10% tous travaux	
Aides ravalement de façades et réfection de vitrines commerciales	30% maximum ; soit maximum 3 000 €	

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 712 438 € selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>142 487,60 €</b>	<b>712 438 €</b>				
<b>Dont aides aux travaux</b>	<b>85 500 €</b>	<b>427 500 €</b>				
<i>Dont PO</i>	<i>24 400 €</i>	<i>122 000 €</i>				
<i>Dont PB</i>	<i>37 100 €</i>	<i>185 500 €</i>				
<i>Dont aides complémentaires</i>	<i>24 000 €</i>	<i>120 000 €</i>				
<b>Dont aides à l'ingénierie HT :</b>	<b>56987,60€</b>	<b>56987,60€</b>	<b>56987,60€</b>	<b>56987,60€</b>	<b>56987,60€</b>	<b>284 938 €</b>

### Article 6 – Engagements complémentaires

#### 6.1 Mise à disposition d'un local

Dans le cadre de la mission de sensibilisation et d'information des habitants, la Ville de Nangis s'engage à mettre à disposition de l'équipe d'animation un local en vue de la tenue des permanences, de réunion de travail, d'exposition ... dans le périmètre de l'OPAH RU.

Une articulation entre l'opérateur du suivi-animation de l'OPAH-RU et les conseillers des Espaces Conseils France Rénov doit être mise en place.

### **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

#### Article 7 – Conduite de l'opération

##### 7.1. Pilotage de l'opération

###### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La ville de Nangis sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

### 7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la ville de Nangis. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il permettra de restituer des bilans annuels et d'acter le plan de communication et les partenariats à mettre en œuvre.

Il se réunira au moins une fois par an.

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il permettra de valider les différentes modalités des dossiers de subventions au cas par cas, de se prononcer sur l'accompagnement des immeubles prioritaires et sur le traitement des situations d'habitat indigne et de travailler sur le tableau de suivi par l'analyse des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Il se réunira autant de fois que nécessaire.

Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place à la demande du maître d'ouvrage ou de ses partenaires pour suivre l'avancée du dispositif et préparer les décisions d'arbitrage à soumettre au Comité de pilotage. L'opérateur chargé du suivi-animation du programme animera ces comités techniques.

L'espace Conseil France Renov' devra être associé à ces instances de pilotage.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera réalisé par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

L'opérateur devra justifier la capacité de réaliser les missions inscrites à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat (NOR : ENER2236172A).

Afin d'assurer la réussite de l'opération, les missions et compétences requises pour l'animation de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- Coordonner l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé du périmètre de l'OPAH RU en lien avec la chef de projet « Petites Villes de Demain de la commune », à travers les comités de pilotage de l'OPAH-RU, ainsi que dans le cadre de relations bilatérales avec chacun d'eux,
- Travailler en articulation avec le réseau des conseillers de la rénovation énergétique (Espace France Rénov' : plateforme de rénovation territoriale / SURE),
- Être attentif à la complémentarité des actions de l'OPAH RU avec les autres actions développées dans le cadre de Petites Villes de Demain, dans les domaines de l'aménagement urbain, de la mobilité durable, de la revitalisation commerciale, etc,
- Animer et présenter les dossiers de propriétaires au comité de pilotage technique qui validera les subventions octroyées dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Assurer les permanences pour l'accueil du public, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demandes de subventions,
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires, etc,
- Évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement,
- Réaliser l'évaluation sociale des ménages et l'accompagnement nécessaire,
- Réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile,
- Travailler avec les services de la communication de la ville de Nangis sur un plan de communication en adéquation avec les objectifs de l'opération,
- Proposer une sensibilisation des ménages aux pratiques éco-responsables,
- Constituer et analyser les indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Les compétences attendues de l'équipe de suivi-animation sont les suivantes :

- Pilotage et mise en œuvre opérationnelle d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- Montage opérationnel d'aides de l'Anah,
- Maîtrise de la réglementation de l'Anah,
- Maîtrise des outils et réglementations du volet coercitif,
- Assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitation,
- Techniques de rénovations/réhabilitations et de constructions en bâtiment, architecture, ingénierie thermique,
- Connaissances en urbanisme et en patrimoine,
- Connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne,
- Compétences sociales au regard du public cible (accompagnement social, assistance sanitaire et sociale),
- Maîtrise des aspects juridiques et financiers,

- Communication.

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

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

L'opérateur du suivi-animation devra assurer les missions ci-après :

- **Missions d'animation, d'information et de coordination**

#### ***Animation du partenariat, information des propriétaires, communication et repérage (prospection active)***

L'équipe de suivi-animation a pour mission la promotion de l'OPAH-RU afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels (sensibilisation des gérants, syndics, organisations professionnelles, secteur du bâtiment...) et des partenaires.

Cette mission regroupe les prestations d'information générale et d'information individuelle, l'assistance à l'élaboration de tous les documents de communication, la tenue de permanence d'informations, et le repérage des situations d'habitat dégradé ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie comme décrit dans les volets correspondants de la présente convention.

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation sera à disposition des propriétaires et locataires, par le biais d'une ligne téléphonique, de rendez-vous, des visites sur sites et des permanences physiques.

- **Missions d'assistance et conseil aux propriétaires**

Dans le cadre de projet de travaux, l'assistance de l'équipe de suivi-animation consistera à l'estimation de la faisabilité du projet, à l'assistance aux propriétaires à la réalisation de travaux, et au montage des dossiers de subventions (dépôt) : regroupe l'ensemble des prestations d'aides à l'ingénierie auprès des propriétaires porteurs de projet (PO, PB), dans les domaines administratifs, techniques et financiers :

- Assistance administrative et financière : établissement de plans de financement prévisionnels et montage des dossiers de demande de subventions,
- Accompagnement social des ménages en situation de précarité (accompagnement sanitaire et social et relogement),
- Conseils sur l'aspect technique (Préconisation et hiérarchisation des travaux avec prise en compte de la problématique énergétique, estimation prévisionnelle du coût des travaux et examen des devis d'entreprises),
- Suivi des dossiers jusqu'au paiement auprès des différents financeurs,
- Aide à la valorisation des CEE,
- Orientation des propriétaires et locataires vers les services compétents le cas échéant (ADIL, CAF, services municipaux, l'Espace Conseil France Rénov'...).

- **Missions de diagnostics techniques, sociaux et juridiques**

Dans le cadre des visites, un diagnostic technique sera réalisé, incluant généralement, une évaluation énergétique. Au cours de ces visites, la grille de dégradation ou la grille d'insalubrité de l'Anah sera remplie si nécessaire.

Pour les ménages souhaitant déposer une demande de subvention, un diagnostic social sera réalisé. Il comportera les éléments suivants : composition familiale, âge, activité ; revenus, taux d'endettement, impayés, consommations et taux d'effort énergétiques ; reste-à-vivre ; situations particulières (handicap...). Ce diagnostic pourra déterminer la nécessité d'un accompagnement si besoin en mobilisant les acteurs locaux.

- **Suivi et bilan des actions**

Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions telles que décrites pour chacun des volets suivants : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, aide à l'autonomie de la personne et production de logements à loyers et charges maîtrisés.

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

Sous le pilotage de la ville de Nangis, l'équipe de suivi-animation devra articuler ses tâches avec l'ensemble des partenaires concernés par les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU. Les partenaires seront identifiés en fonction de la pertinence de leur collaboration à l'une des missions et/ou thématiques prioritaires, notamment dans le cadre du repérage des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique et de l'accompagnement social.

## **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.

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.

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 (liste non exhaustive) :

Un bilan qualitatif faisant notamment état de l'évaluation :

- Des mesures d'information, des outils de prospection et de repérage,
- De la mobilisation des partenaires,
- Des visites, du suivi et contrôle des travaux réalisés,
- De l'assistance aux propriétaires (aspects techniques et administratifs),
- Des difficultés rencontrées dans le déroulement de sa mission (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et des outils mis en place pour y remédier

(partenariat, outils de gestion ...).

Un bilan quantitatif comprenant entre autres :

- Le nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers,
- Le nombre de dossiers non aboutis et motifs,
- Le nombre de logements subventionnés et améliorés, répartis suivant leur statut du propriétaire ;
- La localisation des opérations,
- La typologie des dossiers déposés (sortie d'insalubrité, précarité énergétique, autonomie de la personne...),
- Le volume et répartition des financements utilisés ; montant des subventions accordées par l'Anah, l'État, la ville de Nangis, voire d'autres partenaires (caisses de retraite, MSA, etc.),
- Le nombre de logements visités, de diagnostics techniques et énergétiques, suivis ou non de travaux,
- La nature et coûts de travaux générés, coûts et restes à charge moyen,
- La typologie de propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages...,
- La typologie des logements réhabilités,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché ; nombre de conventionnements à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux,
- Le nombre de signalements (arrêtés de périls et d'insalubrité, infraction au RSD, précarité énergétique) en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés ; selon le statut du propriétaire,
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social,
- Le nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement.

### **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.

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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 au 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-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.**

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

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de

réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

**Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

<p><b>Pour l'Etat et pour l'Agence nationale de l'habitat, Le préfet de Seine-et-Marne</b></p> <p><b>Pierre ORY</b></p>	<p><b>Pour la Commune de Nangis, Le Maire</b></p> <p><b>Nolwenn LE BOUTER</b></p>
---	---

## Sommaire des annexes

**Annexe 1 : La répartition des logements selon leur catégorie et par niveaux de loyers conventionnés  
Loc'Avantages**

**Annexe 2 : Les aides complémentaires**

**Annexe 3 : Liste des copropriétés repérées et leur accompagnement**

**Annexe 4 : Liste des rues du périmètre OPAH-RU**

**Annexe 1 : La répartition des logements selon leur catégorie et par niveaux de loyers conventionnés  
Loc'Avantages**

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
	20%	20%	20%	20%	20%	
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>35</b>
Dont MPR Logement Décent*	0	0	0	1	1	2
Dont MaPrimeRenov' parcours accompagné*	4	6	6	6	6	28
Dont MaPrimeAdapt*	1	1	1	1	1	5

<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>35</b>
Travaux lourds	2	3	3	3	3	14
Logts dégradés	2	2	2	2	3	11
Amélioration énergétique	1	1	2	2	2	8
Transformation d'usage	0	0	0	1	1	2

<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>35</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	2	2	2	2	10
Dont loyer conventionné social Loc'2	4	4	4	4	4	20
Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	1	1	1	1	5

## Annexe 2 : Les aides complémentaires

Sur une base de 5 ans, il y aura 40 dossiers qui bénéficieront d'aides complémentaires répartis comme ceci :

- 20 financements de ravalements de façades,
- 20 financements de réfections de vitrines.

## Annexe 3 : Liste des copropriétés repérées et leur accompagnement

IDU	Adresse	Hierarchisation	Besoins synthétisés
77327000AD0345	3 RUE NOAS DAUMESNIL	Copropriété	Médiocres
77327000AH0150	4 RUE DES ECOLES	Copropriété	Médiocres
77327000AD0691	10 RUE ARISTIDE BRIAND	Copropriété	Moyens
77327000AI0299	PL DUPONT PERROT / 6-10 RUE DES FONTAINES	Copropriété	Médiocres
77327000AI0158	PL DUPONT PERROT / 6-10 RUE DES FONTAINES	Copropriété	Médiocres
77327000AI0480	17 AV DU MARECHAL FOCH	Copropriété	Médiocres
77327000AD0503	19 RUE NOAS DAUMESNIL	Copropriété	Importants
77327000AD0499	19 RUE NOAS DAUMESNIL	Copropriété	Importants
77327000AD0351	1 B RUE NOAS DAUMESNIL	Copropriété	Médiocres
77327000AD0702	2 RUE NOAS DAUMESNIL	Copropriété	Moyens
77327000AI0316	18 RUE PASTEUR	Copropriété	Moyens
77327000AI0197	10 RUE DAUPHIN	Copropriété	Moyens

## DONNÉES CLEFS SUR LES COPROPRIÉTÉS IDENTIFIÉES AVEC DES BESOINS DE TRAVAUX

- ❑ **298 logements en copropriété soit 25%** des logements privés du périmètre répartis sur 55 parcelles
- ❑ **25 copropriétés immatriculées dans le périmètre regroupant 224 logements.**
- ❑ **12 parcelles en copropriétés identifiées avec des besoins de travaux**, regroupant 63 logements, les **3/4 concernées** par des **enjeux de structuration**, toutes construites avant 1919

		Ensemble des copropriétés identifiées		Besoins de structuration	
		Parcelles	Logements	Parcelles	Logements
<b>Nb de copropriétés identifiées</b>		12	63	9	38
<b>Nombre de logements</b>	Moins de 5	7	20	7	20
	7 à 16	5	43	2	18
<b>Périodes de construction</b>	Avant 1919	12	63	9	38
<b>75% de lot d'habitation</b>	≥ 75 %	10	56	7	31
	< 75%	2	7	2	7

### Copropriétés immatriculées au RNIC :



**1-1bis r. Noas Daumesnil**  
Absence de syndic



**17 av. du Maréchal Foch**  
Absence de syndic  
Lots hab. < 75%



**10 rue du Dauphin**  
Absence de syndic  
Impayés > 100%  
Lots hab. < 75%



**18 rue Pasteur**  
Syndic prof. Impayés > 100%



**19 rue Noas Daumesnil**  
Syndic prof. 38% d'impayés



**2 r. Noas Daumesnil**



**4 pl. Dupont Perrot /  
6-10 rue des Fontaines**



**4 rue des Ecoles**



**3 r. N. Daumesnil**  
**Etude de cas**



**10 rue Aristide Briand**

Copropriétés non immatriculées au RNIC

RNIC : Registre National des Copropriétés

#### Annexe 4 : Liste des rues du périmètre OPAH-RU

Nom	Numéros concernés
Allée du Trésor	Intégralité
Avenue du Général de Gaulle	1-2-3, puis uniquement numéros pairs
Avenue du Général de Taillis	Du n°1 au n°16
Avenue du Maréchal Foch	Intégralité
Avenue Victor Hugo	Intégralité
Avenue Voltaire	Intégralité
Boulevard de Tivoli	Numéros pairs uniquement
Chemin de la Gare	Numéros impairs uniquement
Rue de la Grenouillère	Du n°1 au n°4
Impasse Nouvelle	Intégralité
Place Dupont-Perrot	Intégralité
Rond-Point Valmy	Intégralité
Route de Paris	Numéros pairs uniquement, jusqu'au numéro 22
Rue Aristide Briand	Intégralité
Rue de Bel Air	Numéros pairs uniquement
Rue de la Bertauche	Numéros impairs uniquement
Rue de la Libération	Intégralité sauf n°54 et 56
Rue de la République	Intégralité
Rue de la Sablière	Uniquement n°1-3-4
Rue des Écoles	N°1 au n°19
Rue des Fontaines	Intégralité
Rue du Commerce	Intégralité
Rue du Dauphin	Intégralité
Rue du Général Leclerc	Intégralité
Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Intégralité
Rue du Minage	Intégralité
Rue du Moulin d'Auvergne	Numéros 1-2-3

Rue du Piège	Intégralité
Rue Gambetta	Numéros impairs uniquement
Rue Noas Daumesnil	Intégralité
Rue Pasteur	Intégralité
Ruelle du Lavoir	Intégralité
Ruelle Bardin	Du n°1 au n°9