

**Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
« OPAH RU »**

du Centre Ancien de Melun

Période 2020-2024

Convention n°

Du 01/01/2020 au 31/12/2024

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine**, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé 297, rue Rousseau Vaudran CS 30187 - 77 198 Dammarie-lès-Lys, , compétente en matière de politique de l'habitat, amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, représentée par son Président Monsieur Louis VOGEL, habilité à signer les présentes par délibération du conseil communautaire n°2019.7.38.221 du 16 décembre 2019, et dénommée ci-après « la CAMVS »,

La **commune de Melun**, représentée par son Maire, Monsieur Louis VOGEL, et dénommée ci-après « la Ville de Melun » ;

L'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence 2016-2021 du 24 juin 2016, par Monsieur Louis Vogel, Président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, et dénommé ci-après « Anah »,

L'**État**, représenté par Monsieur Thierry COUDERT, Préfet de Seine et Marne, et dénommé ci-après « l'État »,

VU le code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants ;

VU les statuts en vigueur de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur)

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et notamment son article 157 modifiant les dispositions de l'article L. 303.2 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat et opération de revitalisation de territoire ;

VU l'instruction du gouvernement du 10 janvier 2018 relative au lancement du programme « Action Cœur de Ville » et à l'identification des villes éligibles et des premières orientations de mise en œuvre,

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

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier ;

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

VU la délibération n° 2011-09 du Conseil d'administration de l'ANAH et notamment son annexe n° 1 relative aux clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG ;

VU la délibération n° 2015.8.16.137 du Conseil Communautaire en date du 26 octobre 2015 adoptant le troisième Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021 ;

VU la délibération n° 2016.3.15.38 du Conseil Communautaire en date du 15 février 2016 adoptant la convention de délégation des aides à la pierre à la Communauté d'Agglomération pour la période 2016 – 2021 ;

VU la délibération n° 2018.6.6.163 du 10 septembre 2018 autorisant l'engagement de l'agglomération dans le programme Action Cœur de Ville et la sollicitation des partenaires du programme pour un soutien financier ;

VU la délibération n° 2019.7.4.187 du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019 définissant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

VU la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville associant la Communauté d'Agglomération Melun Val de

Seine, la commune de Melun, les services de l'État représentés par Madame la Préfète de Seine-et-Marne, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Département de Seine-et-Marne, la Région Île-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne, signée le 10 octobre 2018,

VU la saisine du Bureau Communautaire du 5 décembre 2019,

VU l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine du 17 septembre 2019 ;

VU l'avis favorable de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile de France en date du 9 décembre 2019 ;

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux.	10
Article 2 – Enjeux de l'opération.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain	11
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 énergie et précarité énergétique.....	17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.8 Volet social.....	20
3.9. Volet patrimonial et environnemental	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	21
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	21
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	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	24
5.3. Financements de la Ville de Melun.....	25
5.4. Financements de la Caisse des Dépôts	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	25
Article 6 – Conduite de l'opération.....	25
6.1. Pilotage de l'opération.....	25
6.2. Suivi-animation de l'opération	27
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	28
Chapitre VI – Communication.	30
Article 7 - Communication	30
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. .	31
Article 8 - Durée de la convention	31
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	31
Article 10 – Transmission de la convention	31

Préambule

(Extrait de l'avenant à la convention ORT)

L'ambition de redynamiser le centre-ville de Melun a été traduite dans la convention action cœur de ville (ACV) du 10 octobre 2018, dans son article 7.1, par la réalisation d'un diagnostic issu de la synthèse des nombreuses études menées depuis plusieurs années et évoquées dans l'article 6 de la convention cadre.

Les éléments de diagnostic comme de la stratégie d'intervention issus de la phase d'initialisation ont servi à orienter les compléments d'études nécessaires aux fins de préciser le projet de redynamisation du centre-ville et du plan d'actions à mettre en œuvre pour les années suivantes.

Le centre-ville melunais est formé des quartiers Jacques Amyot, Pouteau, Saint-Aspais, de l'île Saint-Etienne et du quartier Saint-Ambroise. Il constitue un ensemble architectural et urbain remarquable par sa richesse et sa diversité, notamment sur le plan historique, économique et social. Aujourd'hui, les dysfonctionnements persistent et si le centre de Melun bénéficie de nombreux atouts, il connaît également d'importantes difficultés notamment en matière de dégradation du bâti, une vacance importante, la présence de logements indignes, une occupation sociale précaire et un défaut d'attractivité.

En amont du programme Action Cœur de Ville et depuis 1990, plusieurs actions incitatives ont été menées sur le périmètre :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 1990 à 1993,
- un Programme d'Intérêt Général (PIG) en 1991 et 1992,
- une Opération Communale d'Amélioration de l'Habitat de 2000 à 2007.
- Après une candidature infructueuse au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), qui devait s'appuyer sur une synergie avec les Programmes de Rénovation Urbaine du territoire, une nouvelle OPAH à maîtrise d'ouvrage communale a été définie en 2010 sur le périmètre du centre-ville jusqu'en 2014.
- une Opération de Restauration Immobilière (ORI) suite au diagnostic de l'OPAH porte sur une première liste de 12 immeubles et une seconde de 5 immeubles. Le nombre des immeubles est amené à évoluer au regard de l'étude OPAH-RU – volet copropriété et dans le cadre du suivi de l'animation OPAH-RU.

Afin d'instituer un périmètre OPAH-RU – volet copropriété, une étude pré-opérationnelle a été lancée en 2019 sur le périmètre ORI. Cette étude a permis de mettre à jour et de préciser les premiers diagnostics. L'institution du périmètre OPAH-RU sur la période 2020 – 2024 permettra d'engager des aides financières pour accélérer la réhabilitation de l'habitat enclenchée par les dispositifs précédents.

Ce travail de diagnostic a également permis de faire un état précis sur le volet socio-démographique et économique ainsi que sur le parc de logement. C'est sur cette base qu'a pu être décliné une stratégie d'intervention cohérente et réaliste.

1. Cadrage sociodémographique et économique

Un centre-ville qui connaît un vieillissement de sa population

Le centre-ville concentre 18% de la population totale de la Ville soit plus de 7300 habitants. Il profite essentiellement à une population jeune puisque la part des 15-45 ans représente plus de 50% des habitants. On observe toutefois une tendance au vieillissement. En effet, chaque année entre 2010 et 2015, la part des plus de 60 ans augmente de 6% quand dans le même temps les moins de 44 ans diminue de 2% par an.

Un centre-ville composé d'une majorité de ménages d'une seule personne

L'étude révèle que 51% des ménages du centre-ville sont des personnes vivant seules contre 39% dans le reste de

la commune. Cette situation s'explique par une forte présence d'étudiants et un vieillissement en cours de la population du centre-ville du centre-ville. La typologie du parc de logement, majoritairement composé de T1 et T2, participe également à l'expansion de cette catégorie de ménage.

Un centre-ville aux revenus plus élevés que dans le reste de la Ville

Le revenu disponible médian par unité de consommation en 2015 est de 20 758 € contre 17 457 € à l'échelle de la commune. Même si les cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires sont davantage présents dans le secteur OPAH-RU que dans le reste de la Ville, le revenu demeure inférieur à celui de l'Île-de-France.

Concernant le taux de chômage, il représente 14% de la population active du centre-ville qui est moins élevé que le reste de la Ville (17%) mais restant supérieur à la moyenne nationale. De plus, la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est important : 19% (1324 ménages) des ménages du secteur concerné.

Le parc de logements et ses caractéristiques – Les interventions sur le parc privé

Un centre-ville concentrant un parc ancien composé de petits logements et d'une offre locative privée majoritaire. Le cœur de ville se compose de plus de 26% de logements construits avant 1945, atteignant même 39% des logements de l'île Saint Etienne et du quartier Saint-Ambroise. En outre, plus de la moitié des logements sont des T1 et des T2 donc de petites surfaces ce qui représente 1 832 logements. Ce parc est donc davantage adapté aux petits ménages tels que les étudiants, les jeunes actifs, et les personnes âgées.

Enfin, 59% des résidences principales du secteur sont occupées par des locataires privés contre 27% dans le reste de la Ville.

Un centre-ville marqué par la vacance

	Logements	Maisons vacantes	Appartements vacants	% vacance
MELUN	20158	240	3600	19%
RESTE DE MELUN	17075	210	2864	18%
OPAH-RU	3383	30	736	23%

Fait marquant, la vacance en centre-ville augmente de 6,7% par an depuis 2010 pour 1,8% dans l'ensemble du territoire de Melun. Parmi l'ensemble des logements vacants, près de la moitié le sont depuis moins de deux ans ce qui peut s'expliquer par une rotation liée à la typologie des biens mais également par l'existence d'immeubles ne possédant pas d'accès indépendant aux étages (occupation commerciale en rez-de-chaussée). Enfin, cette vacance est diffuse et concerne l'ensemble du centre-ville.

Des copropriétés qui montrent des signes de fragilité

Au sein du centre-ville :

- 167 copropriétés sont identifiées comme « fragiles », ce qui représente 40% des copropriétés fragiles de Melun.
- 87% des copropriétés ont entre 2 et 11 logements. Il s'agit donc principalement de petites copropriétés.
- 118 copropriétés présentent plus de 60% de locataires. Cette situation peut freiner le vote de travaux lors des AG et amorcer un défaut d'entretien, voire une dégradation.
- 104 copropriétés concentrent des indices de fragilités dont 45 sont classées en catégorie C et 50 en catégorie D.
- 79 copropriétés construites avant 1949 représentent 59% des copropriétés du centre-ville.
- 74% ont un syndic professionnel ; 11% un syndic bénévole ; 14% n'ont pas de mandat en cours.
- le budget prévisionnel moyen annuel est de 20 300 €.
- 18% des copropriétés n'ont pas de fonds de travaux (32 copropriétés).
- 55 copropriétés ont plus de 25% d'impayés. Parmi elles, 25 copropriétés ont plus de 50% d'impayés dont 14 ont plus de 100%.

Des suspicions de péril et d'insalubrité

Il est recensé, lors d'un relevé de terrain, 41 suspicions d'insalubrité et 22 suspicions de péril dont 9 adresses ont déjà été repérées par la Ville de Melun. Une majorité des immeubles suspectés se situe le long des artères commerçantes et sur l'Île Saint-Etienne. A cela s'ajoutent ou se combinent des besoins importants de ravalement de façade de 128 immeubles. Ces constats nuisent à l'image du secteur et impactent de fait aussi bien l'attractivité des logements que des commerces situés en rez-de-chaussée.

Le service Hygiène et Prévention de la Ville de Melun constate environ 200 signalements par an dont la moitié concernent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental. Une majorité des situations est liée à des problèmes d'humidité dus à un défaut de ventilation, d'isolation thermique, d'étanchéité des menuiseries. Ainsi, il est constaté près de 89 immeubles en centre-ville avec présence d'humidité en façade. Afin de mieux connaître l'état des logements loués en centre-ville, la Ville de Melun a mis en place le permis de louer qui sera effectif en janvier 2020.

Un bâti dégradé

En continuité des éléments évoqués précédemment, il est constaté un bâti dégradé présent principalement sur les axes commerçants dont 35 bâtiments sont fortement dégradés et 84 bâtiments sont moyennement dégradés. Certains immeubles possèdent même des fissures importantes (environ 107) du fait de la proximité de la Seine et de l'Almont et d'une géologie du terrain composé d'argile.

Synthèse de la mobilisation des aides de l'Anah sur Melun depuis 2010

Dans le secteur centre-ville, l'Anah a subventionné 27 dossiers de propriétaires occupants et représentant la majorité des dossiers. La moyenne financière des travaux subventionnés pour ce type de dossier est de 9 577 €. Les dossiers de subventions sont principalement justifiés par les travaux d'économie d'énergie.

Concernant les dossiers propriétaires bailleurs, 9 dossiers ont été subventionnés pour des travaux d'économie d'énergie principalement pour une subvention moyenne de 17 028 €. Les conventionnements ont abouti à la remise sur le marché de 14 logements conventionnés à 80% en loyer intermédiaire.

Sur les petites surfaces, l'écart de loyer est important entre le marché (16€/m² pour un T1) et le conventionnement à un loyer social à très social (9,24€/m² à 7,19€/m²) au regard des loyers moyens (16€/m²). Ainsi, les démarches de conventionnement peuvent être freinées pour les petites typologies ce qui est moins le cas pour les plus grandes typologies où l'écart de loyer est réduit en loyer intermédiaire notamment (12,39€/m²).

Au regard de cette situation, l'OPAH-RU devra être suffisamment attractive pour inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements dans des opérations mixtes par exemple.

2. Contexte et stratégie urbaine :

La stratégie de redynamisation est dans la continuité de celle mentionnée dans la convention cadre. Quelques précisions ont néanmoins été réalisées suite aux résultats des dernières études notamment concernant l'OPAH-RU – volet copropriétés dégradées.

La phase d'initialisation a permis d'élaborer et de partager entre les Collectivités, l'Etat et les Partenaires une stratégie d'intervention pour le centre-ville et un projet de redynamisation du centre-ville dont les caractéristiques sont décrites ci-après.

La Ville de Melun s'est engagée depuis le 05 septembre 2013 et l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme dans une démarche de développement visant à la préservation d'un patrimoine naturel et bâti de qualité, de régénération urbaine, de renforcement des transports multimodaux et de redynamisation de ses équipements et de son économie.

Ces grands principes, trouvant écho dans les objectifs restant à stabiliser du SCOT et prévoyant l'affirmation d'une identité profitant d'une richesse patrimoniale unique, le renforcement de l'attractivité de son territoire en travaillant à son développement en termes de croissance économique, de maillage de ses réseaux de transport, de rééquilibrage en termes d'emploi et de logement, constituent le socle de l'ensemble des réflexions engagées depuis lors.

Par la mise en œuvre d'objectifs visant à améliorer les critères qualitatifs des constructions (performance énergétique, éradication de l'habitat indigne, soutien aux copropriétés dégradées), la valorisation de l'existant (ZPPAUP et AVAP-SPR), Melun a souhaité engager une démarche vertueuse de requalification de son patrimoine bâti.

Pour seconder ces premiers moyens mis en œuvre et à venir, la Ville a aussi fortement capitalisé sur la transformation à terme des usages concernant les déplacements. L'introduction du TZen 2, la mise en application du plan d'aménagement cyclable à l'échelle infra communale, ainsi que l'amélioration de l'offre de stationnement (visibilité, tarification, mutualisation) constituent autant de projets et d'objectifs qui verront à courte et moyenne échéances la réalisation de la modification du paysage urbain melunais. Ils permettront de proposer une alternative crédible à l'utilisation de l'automobile pour grands nombres de trajets quotidiens.

Par l'implantation du Pôle Santé à la frange Nord de la Ville, par la requalification des équipements et leur implantation préférentielle en centre-ville quand les usages le nécessitent, par la mise en opérationnalité de plusieurs réflexions engagées au titre du projet Atout Cœur, par la mise en place d'une politique volontariste en faveur du commerce et de l'artisanat, Melun souhaite se donner les moyens d'une redynamisation pérenne mais également pouvoir faire bénéficier de sa richesse culturelle et patrimoniale à un grand nombre d'habitants et de chaland.

Enfin et participant des grands équilibres territoriaux en matière de développement économique, la Ville et la Communauté d'Agglomération souhaitent modifier l'image du secteur Gare, par l'aménagement d'un secteur à vocation majoritairement tertiaire. Une nouvelle dynamique doit être impulsée.

C'est à travers ces quelques axes stratégiques territoriaux que les deux collectivités ont souhaité pouvoir formuler une stratégie de redynamisation du centre-ville.

Objectifs poursuivis

Plus spécifiquement, les objectifs du programme national Action Cœur de Ville sont déclinés à travers les orientations spécifiques assignés au projet de la Ville de Melun et de l'Agglomération Melun Val de Seine décrits ci-après.

Melun, s'inscrit depuis de nombreuses années dans une dynamique de revitalisation de son quartier Centre et au-delà, obéissant à une logique de valorisation territoriale soutenue en dehors des limites communales.

L'appel à projet pour une Stratégie Urbaine de Lutte contre l'Habitat Indigne (SULHI) de 2015 et la réponse formulée par la Ville et la CAMVS ont permis :

- de mettre en œuvre un dispositif d'actions correspondant aux besoins et attentes liés aux problématiques de l'habitat, désormais sous compétence de l'intercommunalité,
- de renforcer la mobilisation de l'engagement des actions vers les propriétaires,
- d'aider à la réorientation des dispositifs de l'ANAH pour favoriser la réalisation des travaux,
- de satisfaire au lancement d'opérations de restructuration des immeubles les plus touchés,
- d'accompagner au traitement social des occupants.

La redynamisation du centre-ville, via la mise en œuvre d'actions ciblées vers l'Habitat, l'Artisanat et le Commerce, les outils opérationnels mis en place, telles les concessions confiées par les collectivités en vue d'une

opérationnalité orchestrée par la SPL Melun Val de Seine Aménagement sont la preuve de l'élan vers la reconquête de l'attractivité du centre-ville melunais.

Cette volonté de l'inscription d'une nouvelle identité passe également par la semi-piétonisation d'une partie des rues du cœur de ville dans les années 90. Cette dernière permet de redonner de l'espace aux piétons afin de rendre la déambulation agréable. Par conséquent, pourquoi ne pas mettre en place un nouveau schéma de piétonisation en centre-ville ?

Le centre historique de Melun, délimité géographiquement par les boulevards Gambetta et Hugo, les rues des Fossés et Bancel, le traitement de l'île Saint-Etienne et de la continuité urbaine jusqu'au croisement des rues Saint-Ambroise et de la Rochette, constituaient une échelle d'intervention prioritaire au regard des enjeux. Cette délimitation géographique doit nécessairement être reconduite et trouver un sens au-delà de ces premières « frontières » (cf. article 4). En effet, le projet « pôle gare » et l'arrivée prochaine du Tzen 2 représentent des opportunités pour renforcer la dynamique des quartiers mais également du centre-ville compte tenu de sa proximité géographique.

L'attractivité résidentielle, renforcées par la mise en opérationnalité d'action incitatives, mais également plus coercitives au besoin, doit se poursuivre par le biais d'actions partenariales fléchées et permettant la mise en exercice des moyens des nouveaux acteurs introduits.

La finalité vise à une éradication plus efficiente de l'habitat indigne par le biais de l'OPAH-RU avec le volet copropriétés dégradées.

Afin d'inciter les ménages à revenir dans le centre-ville, il est nécessaire :

- De proposer des logements de qualité en mixant réhabilitation et constructions neuves capable d'assurer la diversification de l'offre résidentielle.
- De produire du logement locatif accessible (loyers maîtrisés) en contrepartie d'aides incitatives pour les travaux et de mobiliser les aides d'Action Logement pour réduire les restes à charge des propriétaires et faciliter leur financement.
- De proposer une prime à la remise sur le marché d'un logement vacant depuis au moins 2 ans pour lutter contre la vacance et la dégradation progressive du bâti ancien.

Un travail sur l'environnement est primordial pour accroître l'attractivité du secteur. Il s'agit notamment de poursuivre la requalification des espaces publics et la création d'équipements, de subventionner la réhabilitation des devantures commerciales et d'envisager des opérations de ravalements de façades circonscrites dans un premier temps sur des axes structurants et commerçants afin de servir la lisibilité de l'action auprès du public.

La lutte contre la dégradation de certains immeubles et l'objectif de résorption des problématiques d'humidité représente des enjeux majeurs qui devront être traités dans le cadre de l'OPAH-RU.

De plus, au regard des problématiques d'un grand nombre de copropriété dans le secteur, l'OPAH-RU devra accompagner ces dernières dans la gestion et la mise en œuvre d'un programme de travaux. Ce programme doit définir les interventions de remise à niveau financières, juridiques et organisationnelles pour pouvoir dans un second temps engager des travaux. Le Plan « Initiatives Copropriété », permettant des partenariats renforcés et des financements complémentaires sera mobilisé dans ce cadre.

Enfin, la lutte contre l'habitat indigne représente également une priorité et passe par la mise en place d'un ensemble d'actions comme : le Permis de louer (à compter de janvier 2020), une troisième liste ORI comprenant des immeubles localisés dans des sous-secteurs à enjeux, des actions coercitives (ORI) dans le cas où le délai de réalisation des travaux est dépassé.

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 communauté d’agglomération Melun Val de Seine, l’État et l’Anah décident de réaliser l’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Centre ancien de Melun.

1.2. Périmètre et champs d’intervention

Le périmètre OPAH-RU – volet copropriété dégradée vaut périmètre ORI, il correspond au secteur 1 de l’ORT à savoir le cœur de Ville, l’île Saint-Etienne et le quartier Saint-Ambroise. Le périmètre est défini en annexe 1 de l’avenant à la convention ACV valant ORT et annexé à la présente convention.

Chapitre II – Enjeux

Article 2 – Enjeux de l’opération

Inciter les ménages à revenir dans le centre-ville :

- Proposer des logements de qualité en mixant réhabilitation et construction neuve pour diversifier l’offre : logements adaptés à la perte d’autonomie, typologies familiales à renforcer...
- Produire du logement locatif accessible (loyers maîtrisés) en contrepartie d’aides incitatives pour les travaux ; mobiliser les aides d’Action-Logement ACV (dont les aides du plan d’investissement volontaire - PIV) pour réduire les restes à charge des propriétaires et faciliter le financement des projets de réhabilitation
- Prime à la remise sur le marché d’un logement vacant depuis au moins 2 ans pour lutter contre la vacance et la dégradation progressive du bâti ancien

Travailler l’esthétique :

- Poursuivre la requalification des espaces publics et la création d’équipements en cœur de ville
- Encourager les réhabilitations des devantures commerciales et l’homogénéisation des vitrines
- Envisager une opération de ravalement de façade comme action complémentaire à l’OPAH-RU : 128 immeubles repérés dont 45 sur des axes structurants

Lutter contre la dégradation de certains immeubles à court/moyen terme :

- 39 immeubles repérés comme potentiellement très dégradés
- 9 procédures en cours dont des arrêtés de péril qui portent sur la structure du bâti (plancher...)
- 107 immeubles concernés par des fissures

Encourager les travaux d'économie d'énergie auprès des particuliers (parties privatives et communes) :

- 90 immeubles repérés avec des problèmes d'humidité
- Des signalements récurrents au SCHS concernant les problèmes d'humidité dans les logements
- Des travaux d'économie énergie plébiscités par les propriétaires (la majorité des demandes à l'Anah à ce jour)

Accompagner les copropriétés dans la gestion et la mise en œuvre d'un programme de travaux :

- Remise à niveau de la situation financière et/ou mise à jour du règlement de copropriété avant le vote de travaux
- Accompagnement à l'organisation de la copropriété (nomination d'un syndic, état descriptif de division...)
- Mise en œuvre et suivi d'un programme de travaux

Lutter contre l'habitat indigne :

- Mettre en place le Permis de louer (Janvier 2020)
- Envisager des travaux d'office ou la procédure de substitution sur les adresses où un risque persiste (pas de travaux réalisés malgré un délai de travaux expiré dans les arrêtés en cours)
- Identifier un référent LHI Ville/CAMVS pour le suivi des dossiers en lien avec le PDLHI, mettre en place des réunions régulières d'échanges sur les situations complexes avec les partenaires concernés : CAF, PDLHI, ARS, SCHS, CCAS, ADIL...
- Mettre en œuvre le volet coercitif des ORI sur les immeubles dont le délai de travaux est expiré
- Envisager une nouvelle liste d'immeubles en ORI pour donner plus de visibilité à l'OPAH-RU en travaillant sur des sites d'impulsion

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'Opération de Revitalisation Territoriale intègre plusieurs projets ou réflexions emblématiques pour améliorer la qualité des espaces publics et la revalorisation du centre-ville :

- implantation d'un cinéma sur l'îlot Lebarbier,
- programme de construction neuve de 15 logements et d'une surface commerciale sur l'îlot Pouteau,
- aménagement des voies du cœur de l'île St Etienne,
- aménagement des voies du cœur de Ville,
- acquisition de murs commerciaux,
- développement d'outils et d'actions pour dynamiser le commerce et l'artisanat (boutique éphémère, Ma Boutique à l'Essai, digitalisation, conciergerie, ...),
- développement des mobilités des douces,
- aménagement de la place Praslin et du parc Faucigny Lucingue,
- mise en valeur du patrimoine.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La dégradation du bâti trouvant notamment son origine dans des situations foncières complexes (imbrications, indivisions, copropriétés inorganisées, etc.), plusieurs actions seront menées en la matière.

Mise en place d'une veille foncière

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera en premier lieu sur une mission de veille foncière et des acquisitions publiques portant sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

Actualisation de la liste d'immeubles dégradés

Le repérage exhaustif réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de cibler avec précision les immeubles dégradés ainsi que les copropriétés présentant des fragilités. La veille foncière devra permettre d'actualiser cette liste tout en la complétant au gré des visites qui seront effectuées.

La mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière (ORI)

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des secteurs RU et les objectifs à atteindre nécessiteront la poursuite de procédures contraignantes et notamment d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : réhabilitation complète d'un immeuble.

L'OPAH-RU s'articulera avec l'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ces procédures permettent de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Elles constituent des actions volontaristes menées par la CAMVS (ou son opérateur) afin de traiter les îlots connaissant des problèmes structurels lourds ne pouvant être traités globalement par les autres dispositifs tels que les procédures d'insalubrité ou de péril.

Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de ces dispositifs.

3.2.2 Objectifs

- Etablir une nouvelle liste d'ORI en travaillant sur des sites d'impulsion (îlot Pouteau, rue St Aspais)

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat, l'OPAH-RU aura notamment pour objectifs de :

- Proposer une offre locative adaptée aux besoins des populations locales (loyers conventionnés social et intermédiaire)
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Contraindre les propriétaires récalcitrants à réaliser les travaux, par la mise en oeuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) – cf supra

Le développement d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé

L'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers via le conventionnement des logements reste une priorité afin de développer une offre répondant aux besoins des ménages modestes, très présents sur le centre-ancien. Pour ce faire, l'opérateur devra multiplier les contacts auprès des propriétaires bailleurs, en commençant par ceux disposant du plus gros patrimoine, et mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides en place : avantages fiscaux, aides et prêts des caisses de retraite, de la CAF, prêts à taux bonifiés et éco-prêt le cas échéant.

Sur les petites surfaces, l'écart de loyer reste important et peut freiner la démarche de conventionnement de propriétaires privés. L'OPAH-RU devra être attractive pour inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements, dans des opérations mixtes par exemple, et bien informer les propriétaires des avantages fiscaux mobilisables ainsi que du dispositif Denormandie applicable en secteur ORT pour inciter les investisseurs à réinvestir le centre-ville de Melun.

Compte tenu des contraintes de marché, ce volet portera principalement sur la création d'une offre locative conventionnée à loyers social et intermédiaire.

Il s'agira également au travers de cette OPAH-RU de favoriser l'application de la convention signée entre la CAMVS, la Ville de Melun et Action Logement en informant les propriétaires bailleurs de l'existence du partenaire, en les incitant à réserver leur logement à un salarié d'une entreprise cotisante auprès d'Action Logement et en assurant la mise en relation du propriétaire avec le correspondant local d'Action Logement. Les produits proposés par Action Logement, aussi bien en direction des propriétaires bailleurs que des locataires seront mis en avant.

La remise sur le marché des logements vacants

Le périmètre opérationnel compte environ 766 logements vacants, soit 23 % du parc. Sur ces logements, 54 % sont vacants depuis plus de 2 ans (soit 417 logements) : la vacance peut donc être considérée comme structurelle, ce qui laisse supposer d'importants problèmes de vétusté et de dégradation de ces habitations. Cette vacance pose problème en termes de dégradation du patrimoine, d'attractivité et d'image du centre-ville. L'objectif est que la dynamique globale souhaitée sur la commune ramène la vacance à un taux plus modéré. En s'appuyant sur le repérage effectué lors de l'étude pré-opérationnelle et compte tenu de l'état de dégradation du bâti, les actions seront incitatives autant que possible et coercitives si besoin.

Certaines adresses sont davantage concernées par la vacance de longue durée. Une partie de cette vacance peut notamment s'expliquer par un manque d'accès indépendant aux étages. Effectivement, 78 immeubles n'ont pas d'accès indépendant aux étages et certains présentent également un local vacant au rez-de-chaussée. Cette situation limite l'installation de ménages aux étages et favorise ainsi la concentration de la vacance dans le centre-ville.

L'OPAH-RU cible les logements repérés vacants et en mauvais ou très mauvais état ayant un potentiel résidentiel certain ou un intérêt architectural et urbain, situés à proximité des secteurs de projet (autour des espaces publics requalifiés, des îlots de dégradation, etc.). L'équipe d'animation s'appuiera sur le repérage réalisé pendant l'étude pré-opérationnelle pour contacter les propriétaires de biens vacants. Il est également envisagé des ventes d'immeubles à rénover (VIR) ou le recours au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) de l'Anah.

La lutte contre la vacance constitue par conséquent un des objectifs forts de l'OPAH-RU.

La CAMVS décide d'octroyer une prime de 5 000€ par logement vacant depuis plus de 2 ans remis sur le marché sous réserve du conventionnement du logement.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

- 44 logements conventionnés intermédiaires
- 20 logements conventionnés à loyer social
- 3 logements conventionnés à loyer très social

En matière de lutte contre la vacance, les objectifs de prime à la remise sur le marché de logements vacants sont fixés à 30 logements.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

41 suspicions d'insalubrité et 22 suspicions de péril ont été relevées lors du travail de terrain réalisé en septembre 2019, dont 9 adresses déjà repérées par le service d'hygiène et de prévention de la Ville. Ces immeubles sont majoritairement situés le long des artères commerçantes et quelques cas sur l'île Saint-Etienne.

Au niveau de la Seine-et-Marne, on constate globalement peu d'arrêtés d'insalubrité en cours (une dizaine par an à l'échelle du département) qui peut-être lié à un défaut de repérage et un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) qui est en cours de restructuration. En 2020, des actions de sensibilisation seront mises en place par le PDLHI avec un réseau permettant à chaque EPCI d'avoir un référent habitat indigne pour faciliter les échanges et le suivi des situations complexes.

Le SCHS comptabilise environ 200 signalements par an, dont plus de la moitié concerne des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), dont l'application relève de la compétence du maire de la commune. La majorité des cas concerne des problèmes d'humidité liés à un défaut de ventilation, d'isolation thermique ou d'étanchéité des menuiseries. 90 bâtiments présentent des signes d'humidité.

Les dossiers d'insalubrité avérée sont rares : environ 1 par an. Si les dossiers d'insalubrité sont peu nombreux, une vigilance est à porter sur des situations de suroccupation. En effet, des petits logements sont parfois occupés par des

familles dans le centre-ville, notamment dans les rues Gaillardon et Dajot. À ce titre, certains secteurs feront l'objet, dès janvier 2020, d'un permis de louer.

Concernant les périls, ils sont principalement dus à des problèmes de structure : risque d'effondrement de planchers, fissures impactantes...

Concernant le relogement éventuel ou l'hébergement temporaire, l'animateur envisagera toute solution d'accompagnement : rappel aux propriétaires bailleurs de leurs obligations dès lors qu'une procédure prévoit qu'ils procèdent au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires, ou un relogement dans le parc social en mobilisant un dispositif de relogement prioritaire.

3.4.2 Objectifs

Il s'agit d'aider directement les propriétaires s'engageant dans des travaux permettant d'éradiquer les situations d'habitat indigne sur le territoire : travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé et travaux de réhabilitation globale sur logement indigne ou très dégradé. Il s'agit également de soutenir les travaux de sécurité et de salubrité (petite LHI) ainsi que les travaux sur les logements locatifs moyennement dégradés (indice de dégradation Anah entre 0,35 et 0,55).

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de 21 logements indignes et/ou très dégradés ($ID > 0,55$) dont :

- 3 logements occupés par leur propriétaire
- 18 logements de propriétaires bailleurs

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de 47 logements nécessitant la réalisation de travaux pour la sécurité et la salubrité du logement (« petite LHI ») ou moyennement dégradés ($0,35 < ID < 0,55$) :

- 4 logements occupés par leur propriétaire
- 43 logements de propriétaires bailleurs

Enfin, l'OPAH-RU par son volet incitatif et coercitif, vise la réhabilitation de 35 copropriétés représentant 350 logements (aides au syndicat de copropriétaires) – cf volet copropriétés en difficulté.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Sur le centre-ville de Melun, 167 copropriétés sont identifiées comme « fragiles » dans le fichier de l'année. 79% d'entre elles ont été construites avant 1949 soit 125 copropriétés. La très grande majorité d'entre elles sont de petites copropriétés de 2 à 11 logements. La liste des immeubles pouvant être intégrés à l'OPAH RU sera précisée annuellement dans le programme d'action territorial de la CAMVS.

L'analyse du Registre National des Copropriétés (RNC) a mis en avant des problématiques de gestion des copropriétés du centre-ville :

- 25 copropriétés n'ont pas de mandat en cours ou un mandat expiré sans successeur
- 32 copropriétés n'ont pas de fond travaux obligatoire depuis la loi ALUR
- 55 copropriétés ont plus de 25% d'impayés (dont 25 ont plus de 50% d'impayés et 14 ont plus de 100% d'impayés)

Les copropriétés en difficulté constituent le noyau dur des situations à traiter et nécessitent de ce fait une attention particulière dans le cadre du présent dispositif. Elles seront en effet conduites à concevoir et à décider des programmes de travaux en parties communes, en assemblées générales de copropriété, alors qu'elles disposent souvent d'une mauvaise gestion et subissent des conflits d'intérêts de la part des différents copropriétaires. Le redressement de la situation administrative, juridique et/ou financière des copropriétés est donc un préalable à toute mise en oeuvre de travaux.

Ce volet copropriétés a ainsi pour objet :

- d'engager des actions préventives d'accompagnement des petites copropriétés non organisées ou mal gérées afin de les aider à se structurer en vue du vote d'un programme de travaux à moyen terme. Il s'agit ainsi d'assurer, d'assainir et de conforter la structuration et l'amélioration du fonctionnement des copropriétés,
- de requalifier les copropriétés dégradées en aidant financièrement les syndicats de copropriétés et les copropriétaires fragiles pour la remise en état des parties communes ; de les aider à retrouver une place dans un environnement urbain assaini de sorte qu'elles puissent à nouveau s'insérer dans le paysage de l'habitat.

L'OPAH-RU sur le volet copropriété aura tout d'abord un rôle d'accompagnement préventif auprès des organes des copropriétés dans la réalisation des travaux et si besoin dans l'aide à leur structuration (mise en place de syndicats, aide à la constitution d'un Etat Descriptif de division, etc.) car il s'agit d'un facteur qui accroît la dégradation du bâti en bloquant la réalisation de travaux sur les parties communes.

Le traitement de l'habitat indigne (insalubre, dégradé à très dégradé) demeure le cœur de cible de l'OPAH RU. En fonction de la situation de chaque immeuble, le mode opératoire le plus adapté est recherché en fonction de la nature et de l'ampleur des dégradations observées, de la complexité des opérations et du profil et de la motivation à faire des copropriétaires.

En amont de toute demande d'aide, des diagnostics devront être réalisés. L'opérateur de suivi-animation en lien avec le syndic de l'immeuble se chargera des volets portant sur l'occupation sociale des immeubles, les difficultés de gestion et de fonctionnement de l'ensemble immobilier et la capacité des copropriétaires à financer le projet.

Le diagnostic technique sur l'état de dégradation du bâti et les travaux indispensables à sa conservation devra être réalisé par un maître d'œuvre missionné par le syndicat de copropriétaires. Ce diagnostic technique global par bâtiment devra faire état des parties communes (structure, réseaux, peintures, sécurité, diagnostic énergétique...) et des parties privatives, diagnostics déjà effectués, procédures administratives (péril, insalubrité), hiérarchisation des travaux (des travaux plus urgents aux travaux à réaliser à moyen terme), estimation financière des travaux à réaliser en parties communes. Afin d'accompagner financièrement les syndicats de copropriétaires, la CAMVS contribuera au financement des diagnostics des immeubles jusqu'à 100% du montant TTC dans la limite de 8 000€ par diagnostic dans la limite des crédits affectés. Ce financement intervient en contrepartie du respect d'un cahier des charges prescriptif de ce diagnostic et qui restera un préalable nécessaire à toute demande de subvention ultérieure et le diagnostic sera présenté sur site par le maître d'œuvre lors d'un comité de suivi des projets. La liste des copropriétés pouvant bénéficier de cette prime sera validée en comité de suivi.

À l'issue des diagnostics social et technique, l'opérateur proposera, en lien avec les instances de la copropriété, une stratégie d'intervention visant au redressement de la copropriété allant du simple accompagnement des instances à la structuration de la copropriété au montage de dossier de financement de travaux sur les parties communes. La réalisation de travaux sur les parties communes sera un critère de la bonne efficacité du dispositif, notamment en cas de repérage de situations d'indignité ou de péril dans les parties communes.

Le volet copropriété en difficulté du dispositif s'appuiera également sur la mise en place d'une aide au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux en parties communes.

Dès lors, les aides aux travaux octroyées cibleront :

- les copropriétés très dégradées : grille Anah >0,55 ou grille ARS > 0,40 ou administration provisoire
- les copropriétés moyennement dégradées : 0,35<grille Anah<0,55
- les copropriétés présentant un risque saturnin : mise en demeure ARS / Diagnostic plomb positif

Un guide à l'usage des syndicats, conseils syndicaux et maîtres d'œuvre sera élaboré pour décrire précisément le mode opératoire de l'OPAH RU, les attendus du diagnostic, les étapes clés, et les instances mobilisées.

Au-delà de l'incitation, il appartiendra également à l'opérateur, en partenariat avec les services concernés, de préconiser, le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives visant à obliger par voie d'arrêté municipal les copropriétés à remettre en état les parties communes et assurer la sécurité du bâtiment (mise en sécurité des équipements communs), avec possibilité de substitution en cas de non-exécution. Les procédures spécifiques de constat de carence du syndicat des copropriétaires seront également mises en œuvre en tant que de besoin.

3.5.2. Objectifs

La CAMVS prévoit de financer 50 diagnostics techniques dans la limite de 8 000€ (TTC) par diagnostic dans la limite des crédits affectés afin d'atteindre les objectifs du présent volet.

Sur 5 ans, il est prévu de traiter 35 copropriétés, représentant 350 logements, réparties de manière suivantes :

- 12 copropriétés très dégradées
- 18 copropriétés moyennement dégradées
- 5 copropriétés présentant un risque saturnin

Afin d'accompagner financièrement ces copropriétés dans la réalisation de leurs travaux, la CAMVS prévoit de leur attribuer un financement de 15% des dépenses subventionnables HT. Ce financement permettra de déclencher la « prime copropriété » de l'Anah prévue dans le cadre du dispositif « initiative copropriété ». Cette prime correspond à une majoration du taux d'aide de l'Anah égale au taux de participation des collectivités (à partir de 5%).

Par ailleurs, 7 copropriétés représentant 70 logements pourront bénéficier d'une aide au redressement de la gestion préalable à un programme de travaux dans le cadre du dispositif « initiative copropriété ».

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

Compte-tenu à la fois des caractéristiques hygrothermiques propres aux différents bâtis anciens, parfois altérées par des rénovations passées et des contraintes qui s'imposent en matière de protection du patrimoine du site patrimonial remarquable de Melun, le volet énergie et précarité énergétique de la présente OPAH nécessite une approche qui repose avant tout sur l'élaboration d'un diagnostic précis du bâtiment. Ce diagnostic comprendra la formulation de préconisations favorables à l'amélioration de la performance énergétique et à la pérennité du bâti.

Les caractéristiques du bâti ancien connues à ce jour ne permettent pas de définir des objectifs quantifiables précis en matière d'amélioration de la performance énergétique et du nombre de dossiers "Habiter Mieux". Chaque immeuble financé par les aides de l'ANAH et de la CAMVS devra faire l'objet d'un diagnostic intégrant obligatoirement le volet énergétique et d'un projet de travaux justifiant les mesures prises pour l'amélioration souhaitable de la performance énergétique.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme "Habiter Mieux" sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue la déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme "Habiter Mieux" sont celles définies dans les délibérations du Conseil d'Administration du 4 décembre 2019 et l'arrêté du 1er août 2014 portant approbation du Règlement général de l'Anah.

3.6.1 Intervention en faveur des propriétaires occupants

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux » l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura pour mission de :

- identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique en bénéficiant des subventions,
- apporter aux occupants une information sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique
- mettre en place des actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (artisans, travailleurs sociaux, ...).

La réussite de ce programme repose sur :

- un repérage efficace des ménages éligibles,
- un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception ainsi que son financement.

Une fois le projet validé par le ménage, l'animateur OPAH-RU montera les demandes de subventions et conseillera sur les possibilités de financements complémentaires (éco-prêt, aides aux logements...).

La CAMVS offrira une aide complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants pour accompagner l'amélioration de la performance énergétique par le biais de son dispositif « Mon Plan Rénov' ». ». Ce dispositif d'aides financières mis en place par la CAMVS permet de financer, sous condition de ressources, les propriétaires envisageant des travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 15 % après travaux. Ces aides peuvent atteindre 10 % à 40 % du montant total des travaux dans la limite de 20 000 € HT (pour l'amélioration énergétique) ou de 40 000 € HT (pour l'habitat indigne).

3.6.2 Intervention en faveur des propriétaires bailleurs

Une très grande majorité des logements du secteur ont été construits avant 1975, période à partir de laquelle les premières réglementations en matière énergétique apparaissent. Les ménages locataires sont donc susceptibles d'avoir à supporter des charges de chauffage élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction. Situation d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Les objectifs de cette action consistent à améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs en :

- sensibilisant les propriétaires bailleurs par l'opérateur à réaliser des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique compte tenu de l'attention de plus en plus forte portée par les locataires sur la performance énergétique du logement (par le biais des DPE),
- encourageant la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents. Il s'agira, entre autres, de respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien (respiration naturelle des matériaux), de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative,
- produisant des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

Les logements locatifs financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront respecter l'éco conditionnalité des aides de l'Anah, et atteindre au minimum après réhabilitation l'étiquette D. Dans tous les cas, l'atteinte du niveau énergétique le plus performant possible sera recherchée.

La CAMVS offrira une aide complémentaire à celles de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs pour accompagner l'amélioration de la performance énergétique par le biais de son dispositif « Mon Plan Rénov' » (cf. 5.2.1).

3.6.3 Objectifs

Sur les 5 ans les objectifs de financement des primes Habiter Mieux sont les suivants :

- 16 dossiers propriétaires occupants
- 24 dossiers propriétaires bailleurs
- 10 syndicats de copropriété – représentant 100 logements - en lien avec le volet copropriétés

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

L'équipe de suivi-animation, sur la base des visites et diagnostics réalisés par un ergothérapeute proposera des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations.

Seront privilégiés les dossiers mixant travaux de rénovation énergétique et travaux de maintien à domicile, d'autonomie.

3.7.2 Objectifs

Compte tenu des difficultés d'adaptation du bâti ancien, les objectifs sur ce volet sont limités. Pour la durée de l'opération, les aides aux travaux d'adaptation octroyées par l'OPAH-RU viseront à financer le maintien à domicile de 4 propriétaires occupants.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et consiste en l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RU veillera au maintien dans le logement des résidents actuels et organisera leur accompagnement selon les besoins identifiés.

Pour garantir le maintien sur place des occupants, il s'agira pour l'animateur de :

- solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités, du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et autres partenaires,
- réaliser un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages bénéficiaires de l'OPAH-RU en situation de précarité, mise en contact avec les services sociaux de proximité le cas échéant (FSL,...),
- d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux en bénéficiant des subventions de l'Anah (garantie d'un loyer conventionné) et à conventionner leurs logements avec Action Logement (logement au bénéfice des salariés)

Si des relogements temporaires ou définitifs sont à envisager dans le cadre des mesures coercitives ou de la procédure d'ORI, l'animateur accompagnera les ménages et veillera au respect du droit des occupants.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Melun possède un Site Patrimonial Remarquable (SPR anciennement Aire de Mise en Valeur de l'Architecture (AVAP), qui fait suite à une Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Elle couvre une grande partie du centre-ville. Seules quelques parties du périmètre de l'OPAH-RU ne sont pas concernées par ce dispositif et son règlement spécifique.

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme et l'Architecte des Bâtiments de France. Il s'agira ainsi de veiller à ce que les réhabilitations de biens envisagées au travers de l'OPAH-RU soient des réhabilitations de qualité, en harmonie avec les prescriptions architecturales.

Soutien au ravalement des façades

Les aides prévues par l'Anah dans le cadre des dispositifs d'OPAH ne prévoient pas d'aides pour les ravalements des façades, sauf s'il existe des problèmes structurels dans les maisons ou immeubles concernés.

La Ville de Melun souhaite engager une opération façade en accompagnement des projets urbains et des autres volets du dispositif. Toutefois, afin de s'assurer de la motivation des propriétaires à réaliser des travaux de ravalement sur les axes les plus stratégiques et visibles du centre-ville, la Ville de Melun envisage de réserver ces aides dans certains secteurs du centre-ville (cf. 5.3.1).

Les secteurs prioritaires de ravalement seront inscrits par délibération municipale dès 2020.

3.9.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de 45 façades rénovées sur les axes structurants du centre-ville.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 507 logements minimum, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par leur propriétaire
- 67 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 120 logements inclus dans 12 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 180 logements inclus dans 18 copropriétés moyennement dégradées
- 50 logements inclus dans 5 copropriétés présentant des risques saturnins
- 70 logements inclus dans 7 copropriétés nécessitant une aide au redressement de la gestion préalable à un programme de travaux
- 4 immeubles nécessitant une aide aux travaux d'office
- 5 immeubles nécessitant une aide au financement d'étude de calibrage ORI
- 8 nouveaux immeubles ORI nécessitant une aide au montage des dossiers DUP
- 45 immeubles bénéficiant d'une prime pour ravalement

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

Les objectifs globaux sont évalués à 507 logements minimum, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par leur propriétaire
- 67 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 120 logements inclus dans 12 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 180 logements inclus dans 18 copropriétés moyennement dégradées
- 50 logements inclus dans 5 copropriétés présentant des risques saturnins
- 70 logements inclus dans 7 copropriétés nécessitant une aide au redressement de la gestion préalable à un programme de travaux
- 4 immeubles nécessitant une aide aux travaux d'office
- 5 immeubles nécessitant une aide au financement d'étude de calibrage ORI
- 8 nouveaux immeubles ORI nécessitant une aide au montage des dossiers DUP

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	81	82	85	85	85	418
dont logements indignes et moyennement dégradés PO	0	1	1	1	1	4
dont logements indignes et moyennement dégradés PB	8	8	9	9	9	43
dont logements indignes syndicats de copropriétaires	46	46	46	46	46	230
dont logements très dégradés PO	0	0	1	1	1	3
dont logements très dégradés PB	3	3	4	4	4	18
dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires	24	24	24	24	24	120
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	1	1	1	1	2	6
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	1	4	5	5	5	20
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	4
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	0	0	0	0	0	0
Total des logements PO "Habiter Mieux"	1	3	4	4	4	16
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	12	13	14	14	14	67
Dont loyer intermédiaire	8	9	9	9	9	44
Dont loyer conventionné social	4	4	4	4	4	20
Dont loyer conventionné très social	0	0	1	1	1	3

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 7 259 720 €, selon l'échéancier suivant :

Autorisation d'Engagement prévisionnelles (indicatifs)	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Aides de l'ANAH	1 451 944 €	7 259 720 €				
Aides aux travaux	1 299 572 €	6 497 860 €				
Dont aides au syndicat (droit commun)	813 077 €	813 077 €	813 077 €	813 077 €	813 077 €	4 065 385 €
Dont aides au syndicat (X+X)	243 923 €	243 923 €	243 923 €	243 923 €	243 923 €	1 219 615 €
Dont aides aux propriétaires occupants	39 212 €	39 212 €	39 212 €	39 212 €	39 212 €	196 058 €
Dont aides aux propriétaires bailleurs	193 360 €	193 360 €	193 360 €	193 360 €	193 360 €	966 800 €
dont travaux d'office	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
Aides à l'ingénierie	152 372 €	761 860 €				
Dont suivi animation (part fixe)	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
Dont prime ingénierie (part variable)	7 572 €	7 572 €	7 572 €	7 572 €	7 572 €	37 860 €
Dont aide au redressement de la gestion	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	35 000 €
Dont études spécifiques	12 800 €	12 800 €	12 800 €	12 800 €	12 800 €	64 000 €
Aides Etat/Habiter Mieux (indicatif)	36 200 €	181 000 €				

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La CAMVS assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et intervient également en complément de l'Anah sur le financement des travaux. Les conditions d'éligibilité des aides de la CAMVS sont celles de l'ANAH, qu'il s'agisse des natures de travaux ou des ménages bénéficiaires. Les modalités de soutien et de calcul des subventions aux travaux sont précisées ci-après :

- Une aide au diagnostic technique accordée par la CAMVS pour les copropriétés s'engageant à réaliser un diagnostic complet assorti d'un engagement des copropriétaires à réaliser les travaux. Cette aide sera plafonnée à 8 000 € par diagnostic dans la limite d'une enveloppe fixée.
- Pour les syndicats de copropriétaires, la CAMVS apporte une aide de 15% du montant HT des travaux éligibles, en complément des aides de l'ANAH (toute dégradation confondue).
- Pour les propriétaires bailleurs, la CAMVS apportera une aide forfaitaire de 5 000 €/logement pour la sortie de la vacance sous réserve d'un conventionnement avec l'ANAH. Le taux d'aide aux travaux pour les propriétaires bailleurs est de 10% du montant HT des travaux éligibles en loyer intermédiaire et de 15% pour les conventionnements en loyer social ou très social, en complément des aides déjà attribuées dans le cadre du programme communautaire « Mon Plan Rénov »
- Pour les propriétaires occupants, la CAMVS apportera une aide de 10% du montant HT des travaux éligibles pour les ménages modestes et de 15% pour les ménages très modestes, en complément des aides déjà attribuées dans le cadre du programme communautaire « Mon Plan Rénov ».

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 3 090 058 €, selon l'échéancier suivant :

Autorisation d'Engagement prévisionnelles (indicatifs)	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
CAMVS	616 058 €	618 500 €	618 500 €	618 500 €	618 500 €	3 090 058 €
Aides aux travaux	462 658 €	465 100 €	465 100 €	465 100 €	465 100 €	2 323 058 €
Dont aides au syndicat	275 100 €	275 100 €	275 100 €	275 100 €	275 100 €	1 375 500 €
Dont aides aux diagnostics	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	400 000 €
Dont aides aux propriétaires bailleurs	98 783 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	498 783 €
Dont aides aux propriétaires occupants	8 775 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	48 775 €
Aides à l'ingénierie	153 400 €	767 000 €				
dont suivi-animation	145 000 €	145 000 €	145 000 €	145 000 €	145 000 €	725 000 €
dont études spécifiques	8 400 €	8 400 €	8 400 €	8 400 €	8 400 €	42 000 €

5.3. Financements de la Ville de Melun

5.3.1 Règles d'application

La Ville de Melun souhaite engager une opération façade en accompagnement des projets urbains et des autres volets du dispositif. Les secteurs prioritaires de ravalement et les modalités de financement des aides seront inscrits par délibération municipale dès 2020.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Melun à l'opération est de 320 850 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Enveloppes prévisionnelles	64 170 €	64 170 €	64 170 €	64 170 €	64 170 €
dont subvention pour aide au ravalement de façade	50 400 €	50 400 €	50 400 €	50 400 €	50 400 €
dont aide à l'ingénierie	13 770 €	13 770 €	13 770 €	13 770 €	13 770 €

5.4. Financements de la Caisse des Dépôts

La CAMVS se réserve la possibilité de solliciter une participation de la Caisse des Dépôts au financement de l'opération.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La CAMVS, maître d'ouvrage, 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.

6.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la CAMVS, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, trois comités de pilotage sont mis en place :

Le comité de pilotage stratégique qui sera commun avec le comité de pilotage de l'Opération de Revitalisation territoriale (ORT). Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés, à savoir :

- L'Etat, représenté par le Préfet,
- la délégation locale l'ANAH, représentée par le Directeur Départemental des Territoires,
- la Direction Départementale des Territoires
- la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
- la Ville de Melun, représentée par le Maire
- la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine, représentée par le Vice-Président en charge de l'habitat
- la Caisse des Dépôts et de Consignations, représentée par la Directrice Régionale Ile-de-France ;
- Action Logement, représentée par le Membre du Comité Régional Action Logement Groupe Ile-de-France ;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie, représentée par le Président ;
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, représentée par la Présidente ;
- les services associés de la Ville de Melun et de la CAMVS
- le concessionnaire de la concession de requalification du centre ancien

Il se réunira au moins une fois par an.

Le comité de suivi : Une instance mixte technique et politique commune à la Ville de Melun et la CAMVS, se réunira une fois par trimestre afin de vérifier la bonne exécution du projet à travers les indicateurs de résultat, l'avancement des opérations et d'examiner les problématiques spécifiques en tant que de besoin. Il préparera également le comité de pilotage. Il est composé de :

- la Ville de Melun, représentée par l'adjoint en charge du dossier ;
- la CAMVS, représentée par le Vice-Président en charge de l'habitat
- les services associés de la CAMVS et de la Ville de Melun
- la SPLAMVSA

Le comité technique du centre ancien composé de la CAMVS, de la ville de Melun et de la SPLMVSA suivra l'ensemble du projet d'OPAH RU. Il sera en charge de la conduite opérationnelle et se réunira au moins tous les 3 mois.

Le comité de suivi des projets se réunit "in situ" avec, pour objectif, de présenter le diagnostic global de la copropriété établi par le maître d'œuvre. Chaque partenaire peut prendre connaissance de la situation de la copropriété et mesurer les enjeux de façon partagée. Il s'assure des réponses apportées aux dysfonctionnements constatés dans le diagnostic, et préconise des ajustements si nécessaires. La visite en cours de chantier permet de vérifier la bonne mise en œuvre du programme de travaux et de recadrer, le cas échéant, les interventions avant la réception définitive des travaux. Une visite est programmée en fin de chantier afin de s'assurer de la bonne exécution du programme de travaux.

Ce comité est composé de l'ensemble des partenaires concernés par les projets et a minima de :

- La SPLMVSA ;
- Les services de la ville de Melun concernés (service urbanisme règlementaire, service hygiène et prévention) ;
- Le service habitat de la CAMVS ;
- Le maître d'œuvre de l'opération ;
- Le syndic de l'immeuble ;

Le cas échéant, d'autres partenaires pourront être associés en tant que de besoin (DRAC, SDIS, ARS, DDT, ...).

Tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets de réhabilitation des copropriétés, la SPLMVSA anime et coordonne les instances de suivi des projets afin de faciliter leur processus et leur avancement.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de cette opération sera réalisé par la SPL Melun Val de Seine Aménagement au titre de la concession conclue avec la CAMVS portant sur la réhabilitation du centre ancien de Melun

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015.

Le pilotage opérationnel de l'OPAH-RU (volet copropriétés) consiste à :

- Animation et interventions sur les immeubles ciblés. Piloter et contrôler les bilans financiers spécifiques. Assistance et accompagnement des propriétaires durant toute la durée du dispositif dans les domaines administratif, social, technique, architectural et juridique;
- Accueil et information du public par le biais de permanences physiques et/ou téléphoniques, et de visites
- Sensibiliser les propriétaires à l'entretien régulier de leur patrimoine et faire réaliser les diagnostics complets des mesures d'amélioration nécessaires et leur chiffrage ;
- Informer les propriétaires des normes techniques à respecter, des dispositifs financiers dont ils peuvent bénéficier
- Négociations avec les propriétaires dans l'équilibre entre faisabilité et objectifs de sortie (veille au respect des cahiers des charges établis) ;
- Assistance au montage des dossiers de subvention (y compris Travaux d'Office et THIRORI au besoin) et transmission aux financeurs, •S'assurer au regard des documents justificatifs produits par les différents maîtres d'œuvre de la conformité des travaux réalisés préalablement à la demande de déblocage des subventions
- Élaboration et mise en œuvre de la stratégie d'intervention en synergie avec le dispositif ORI
- Information du public et promotion de l'opération : Proposition d'un plan de communication spécifique à l'OPAH-RU, proposition de supports associés...
- Coordination d'ensemble et l'animation de partenariats auprès des syndics, relais potentiels entreprises, maîtres d'œuvres, notaires..., Les partenaires institutionnels
- Information du concédant: Bilan et avancement des missions, préparation et animation des comités techniques et comités de pilotage

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier:

Les services instructeurs de l'Anah

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.

Les services sociaux et acteurs de terrain

Parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : Conseil départemental, CCAS, ADIL, Services municipaux, ARS, CAF, etc.

Les autres organismes financeurs

Chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : Action Logement, CARSAT, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

Il est rappelé que le financement du suivi-animation est conditionné à la mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi de l'opération. À cet effet, l'opérateur :

- Organise les réunions du comité de Suivi qui se réunit une fois par trimestre
- Assiste le maître d'ouvrage dans l'organisation du comité de pilotage qui se réunit une fois par an
- Rend compte mensuellement de l'état d'avancement des interventions sur les copropriétés et émet un tableau de bord composé des éléments minimum suivants :
 - les visites réalisées
 - les diagnostics réalisés
 - les chantiers en cours
 - les chantiers réalisés (parties communes et logements)
 - le montage des dossiers de subvention
 - la mise en place des financements
 - le taux réel de subvention
 - les coûts de travaux moyens par corps d'état
 - etc.

6.3.2. 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 7 - 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication 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 8 - 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 01/01/2020 au 31/12/2024.

Article 9 – 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 10 – Transmission de la convention

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

Fait à Dammarie-lès-Lys, le

12 JUIN 2020

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine

La Ville de Melun

Louis VOGEL, Président

Louis VOGEL, Maire

L'Etat

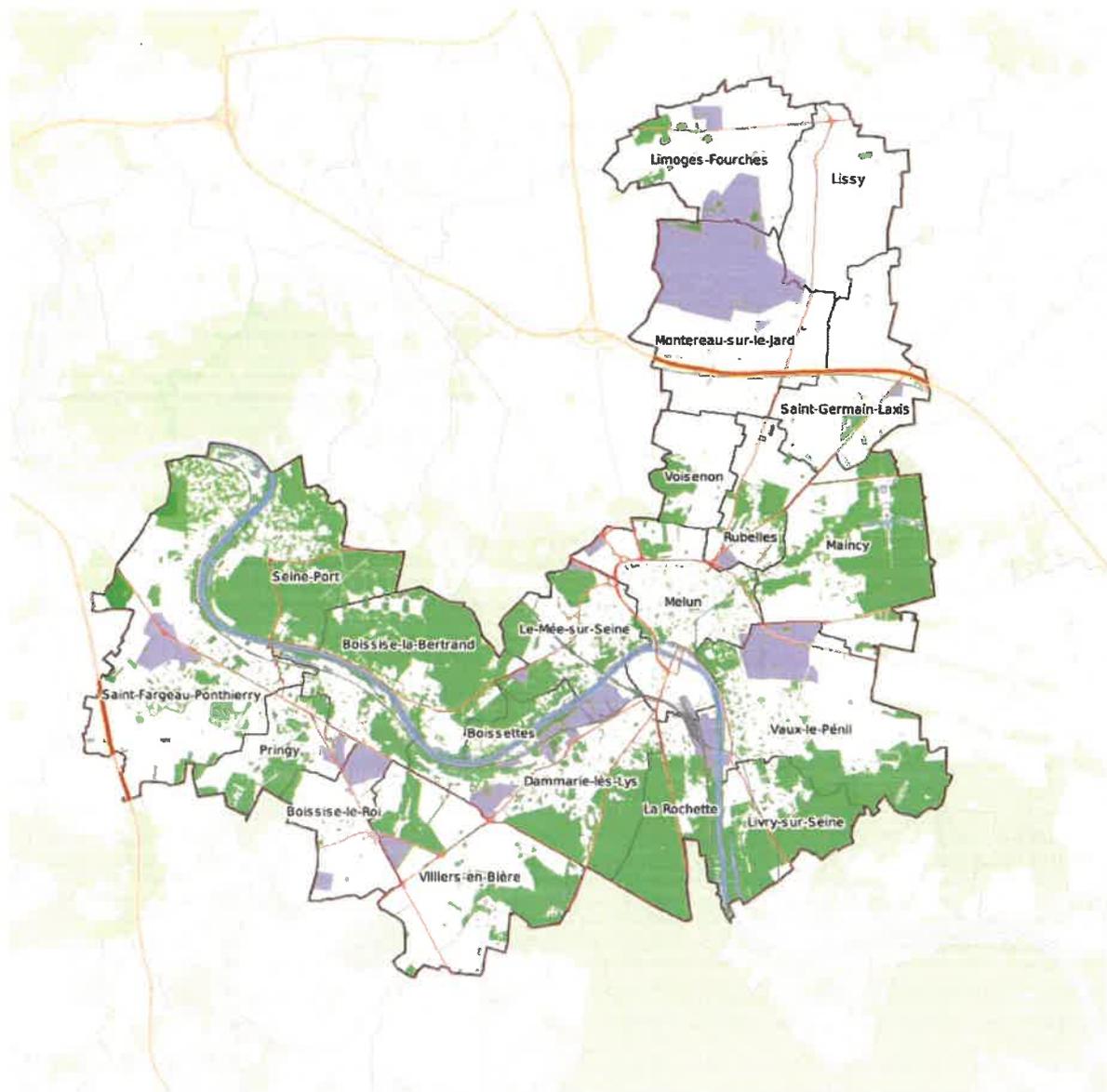
Thierry COUBERT, Préfet de Seine et Marne

L'ANAH

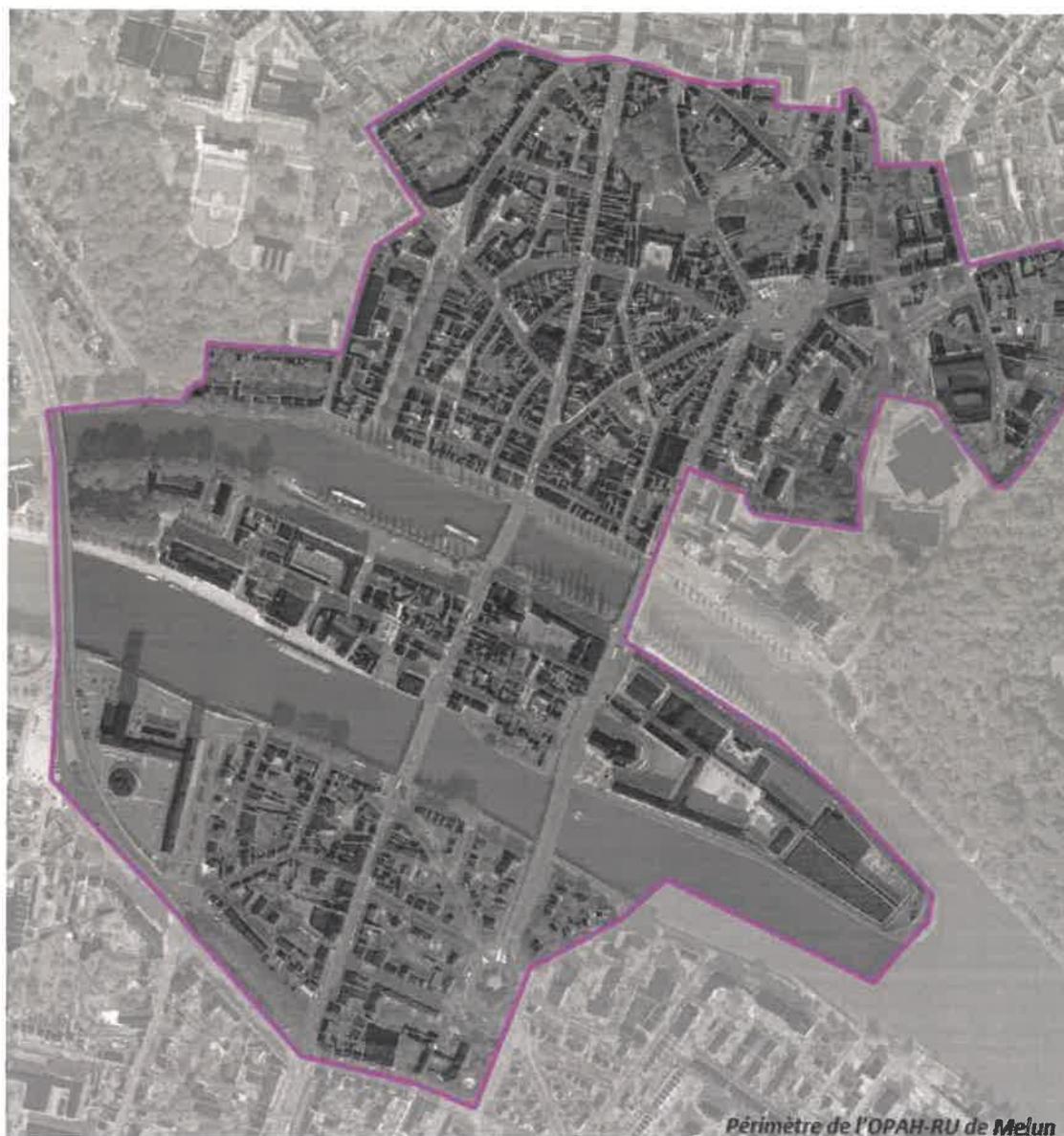
Louis VOGEL, en application de la convention de délégation de compétence 2016-2021

Annexe 1 – Les périmètres

- Périmètre de la stratégie territoriale



- Périmètre Opah-ru – Volet copropriétés dégradées



RUES DU PERIMETRE OPAH RU MELUN VAL DE SEINE

	Nom rue	pairs du 2 au 10	impairs du 1 au 3	quartier
rue des	3 Moulins			Saint-Aspais
rue d'	Abeillard	X	X	Ile Saint-Etienne
impasse de l'	Abreuvoir	X	X	Saint-Aspais
quai d'	Alsace Lorraine		X	Saint-Aspais
rue	Armand Cassagne		du 1 au 13	Saint- Ambroise
rue	Augereau	X		Saint- Ambroise
rue	Bancel	X	X	Saint-Aspais
rue	Barthel	X	1	Saint-Aspais
rue de	Boissettes	X	X	Saint-Aspais
rue	Camille Flammarion	du 2 au 4	du 1 au 7	Saint-Aspais
rue	Carnot	X	X	Saint-Aspais
rue des	Casernes	X	X	Saint- Ambroise
boulevard	Chamblain		X	Saint- Ambroise
boulevard	Charles Gay	X	X	Saint- Ambroise
cours du	Château	X	X	Ile Saint-Etienne
rue du	Château	X	X	Ile Saint-Etienne
rue des	Cloches	X	X	Saint-Aspais
rue	Contrescape	X	X	Saint-Aspais
rue	Duguesclin	X	X	Saint-Aspais
rue de l'	Eperon	X	X	Saint-Aspais
rue	Eugène Briais	X	X	Saint-Aspais
avenue	Eugène Godin	X	X	Saint- Ambroise
impasse du	Floir	X	X	Saint- Ambroise
rue des	Fossés	X	X	Saint-Aspais
rue du	Four	X	X	Ile Saint-Etienne
rue	Franc Murier	X	X	Ile Saint-Etienne
rue	Freteau de Peny	X		Saint-Aspais
rue	Gaillardon		du 1 au 19	Saint-Aspais
boulevard	Gambetta	X	X	Saint-Aspais
rue du	Général de Gaulle	du 2 au 34	du 1 au 31	Saint-Aspais
rue du	Grand Clos	X	X	Saint- Ambroise
rue des	Granges	X	X	Saint- Ambroise
rue	Guy Baudoin	X	X	Saint-Aspais
boulevard	Henri Chapu	du 2 au 10	du 1 au 13	Saint- Ambroise
place	Henri Chapu	du 4 au 6		Saint- Ambroise
quai	Hypollite Rossignol	X	X	Saint- Ambroise

	Nom rue	pairs	impairs	quartier
place	Jacques Amyot	X	X	Saint-Aspais
rue	Jacques Amyot	X	X	Saint-Aspais
passage	Labardier	X	X	Saint-Aspais
rue au	Lin	X	X	Saint-Aspais
rue	Louviot	X		Saint-Aspais
quai du	Maréchal Joffre	du 2 au 12		Saint- Ambroise
rue du	Miroir	X	X	Saint-Aspais
ruelle du	Moulin de Poignet		du 1 au 5	Saint-Aspais
rue des	Nonettes	X	X	Ile Saint-Etienne
place	Notre Dame	X	X	Ile Saint-Etienne
rue	Notre Dame	X	X	Ile Saint-Etienne
quai	Pasteur	X		Saint-Aspais
rue	Paul Doumer	X	X	Saint-Aspais
rue	Patrière	X	X	Saint-Aspais
rue des	Potiers	X	X	Saint-Aspais
Place	Praslin		X	Ile Saint-Etienne
rue du	Presbyère	X	X	Saint-Aspais
boulevard	Prosper Laroche	X	X	Saint- Ambroise
Cours de la	Reine Blanche	X	X	Ile Saint-Etienne
rue	René Pouteau	X	X	Saint-Aspais
rue de la	Rochette		du 1 au 11	Saint- Ambroise
rue	Saint Ambroise	X	X	Saint- Ambroise
rue	Saint Aspais	X	X	Saint-Aspais
rue	Saint Barthélémy	du 2 au 14		Saint-Aspais
rue	Saint Etienne	X	X	Ile Saint-Etienne
rue	Saint-Jasques	X	X	Saint-Aspais
place	Saint-Jean	X	X	Saint-Aspais
rue	Saint Uesne	du 2 au 10	du 1 au 9	Saint-Aspais
rue	Saint Louis		du 3 au 5	Saint-Aspais
place	Saint Michel	X	X	Saint- Ambroise
rue	Saint Sauveur	X	X	Ile Saint-Etienne
rue de la	Vannerie	X	X	Saint-Aspais
place	Vaugrain	X	X	Saint-Aspais
rue	Vaugrain	X	X	Saint-Aspais
boulevard	Victor Hugo	X	X	Saint-Aspais

- Périmètre de l'ORT sectorisé

