

NOTICE EXPLICATIVE

OBJET : ADOPTION DE LA CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-ESSONNE 2014-2018

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la communauté d'agglomération Seine-Essonnes s'inscrit dans plusieurs thématiques prioritaires dans le cadre de son programme local de l'habitat adopté le 17 septembre 2009, visant à repérer et traiter l'habitat indigne et très dégradé, favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, traiter des copropriétés fragiles, remettre sur le marché les logements vacants et favoriser les loyers maîtrisés. Ces repérages se poursuivront tout au long de l'OPAH. Il s'agira dès son démarrage, de traiter en priorité les situations repérées lors de l'étude pré-opérationnelle et devant le nombre encore important de logements à améliorer. Il convient de poursuivre cette dynamique de revitalisation et de réhabilitation du patrimoine privé sur l'ensemble de la commune ainsi que la redynamisation commerciale du centre-ville.

En séance du 12 juillet 2013, le conseil municipal a délibéré favorablement sur le projet de convention d'OPAH 2013-2017 qui lui avait été soumis.

Ce projet de convention a depuis lors évolué afin de prendre en compte l'évolution de la réglementation de l'ANAH intervenue en juin 2013 et le décret du Fonds d'aide à la rénovation thermique paru en juillet 2013. Les observations de forme de l'ANAH dans la région Ile-de-France, représentée par la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), ont également été incluses.

Les principales modifications apportées concernent l'adoption par l'ANAH de mesures en vue, principalement, d'améliorer la prise en charge des travaux de rénovation thermique pour les propriétaires occupants, bailleurs et les copropriétés en difficulté, et de faciliter le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés.

Parallèlement, le dispositif des plafonds de ressources est réformé et simplifié, avec la réduction à deux catégories de ménages de ressources modestes et le relèvement des plafonds de ressources.

Simultanément à ces adaptations, le champ d'application du programme « Habiter Mieux » est élargi, avec :

- la possibilité d'octroyer l'aide du FART (fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés) aux propriétaires occupants sous plafond de ressources majoré ;
- l'élargissement du programme aux bailleurs et aux copropriétés en difficultés.

En outre, le montant maximal de l'aide est porté à 3 500 € (2 600 € initialement).

Ces modifications entraînent une augmentation des objectifs à atteindre pour l'ANAH et l'Etat (respectivement 135 et 290 dossiers supplémentaires) et des ménages susceptibles de bénéficier d'aides. Par conséquent, les crédits alloués à l'OPAH par ces partenaires pour les aides aux travaux et à l'ingénierie ont été revus à la hausse (augmentation de 2 197 390 € pour l'ANAH et 1 268 296 € pour l'Etat entre les premières estimations et les montants arrêtés). Ceci se traduit par une participation supplémentaire de 10 526 € pour la communauté d'agglomération. L'enveloppe financière des communes membres de la communauté d'agglomération, et notamment la commune de Corbeil-Essonnes, n'est pas modifiée.

Enveloppes financières estimatives des partenaires pour les aides aux travaux (en €)

Aides aux travaux (en euros)	ANAH	Etat	C.A. Seine- Essonne	Corbeil- Essonne	Etiolles	Le Coudray- Montceaux	Saint- Germain -Lès- Corbeil	Soisy- sur- Seine
Sur 1 an	1 006 275	286 140	299 102,8	2 441 150	8 025	10 610	17 555	15 510
Sur 5 ans	5 031 375	1 430 701	1 495 514	1 220 750	40 125	53 050	87 776	77 550

Crédits estimatifs alloués pour l'ingénierie de l'OPAH

Aide à l'ingénierie (en euros)	ANAH	C.A Seine-Essonne
Sur 1 an	166 021 €	131 525 €
Sur 5 ans	830 104 €	657 625 €

Les financements des partenaires de l'opération sont des montants prévisionnels des autorisations d'engagement.

L'ANAH s'engage pour un montant prévisionnel de **5 861 479 €** dont **5 031 375 €** au titre de l'aide aux travaux et de **830 104 €** au titre de l'aide à l'ingénierie.

L'Etat au titre du programme « Habiter Mieux » pour un montant prévisionnel de **1 430 701 €** maximum.

La communauté d'agglomération Seine-Essonne pour un montant prévisionnel de **2 153 139 €**.

La commune s'engage pour un montant prévisionnel de **1 220 750 €** dont **666 000 €** consacré aux dossiers volet renouvellement urbain.

Ainsi, il est proposé de retirer la délibération en date du 12 juillet 2013 portant approbation de l'OPAH de la communauté d'agglomération Seine-Essonne 2013-2017, d'approuver les termes de la nouvelle convention 2014-2018 et d'autoriser monsieur le maire à la signer.

CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JANVIER 2014

OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-ESSONNE 2014-2018

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants, et R.321-1 à R.321-17,

Vu la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,

Vu le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),

Vu le règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et sa nouvelle réglementation applicable depuis le 01 juin 2013,

Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/TUH4/26 du 8 novembre 2002 précisant les dispositions préalables au lancement de toute opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et au programme d'intérêt général,

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, adopté par le conseil général de l'Essonne et le préfet de l'Essonne le 4 mars 2010,

Vu le programme local de l'habitat, adopté par la communauté d'agglomération Seine-Essonne le 17 septembre 2009,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2013 approuvant le projet de convention d'OPAH de la communauté d'agglomération Seine-Essonne 2013-2017,

Vu la commission locale d'amélioration de l'habitat de l'Essonne, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation en date du 25 avril 2013,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la communauté d'agglomération Seine-Essonne, maître d'ouvrage de l'opération en date du 7 juin 2013 autorisant la signature de la convention,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la région Ile-de-France en date du 10 octobre 2013,

Considérant la fin de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de droit commun mise en place par la commune de Corbeil-Essonne et intervenue le 31 mars 2013,

Considérant que devant le nombre encore important de logements à améliorer, il convient de poursuivre cette dynamique de revitalisation et de réhabilitation du patrimoine privé sur l'ensemble de la commune par une OPAH de la communauté d'agglomération Seine-Essonne,

Considérant que dans l'étude préalable effectuée pour la mise en œuvre d'une OPAH de la communauté d'agglomération Seine-Essonne sur l'ensemble du territoire de la commune, il a été décelé principalement un volet copropriétés en difficulté et un volet renouvellement urbain qui comporte 8 îlots prioritaires, notamment l'îlot Rempart, îlot Notre-Dame, îlot Saint-Spire, îlot Arche, îlot Seine, îlot Angoulême, rue de la Papeterie et îlot René-Pierre, qui permet de mêler les dispositifs

incitatifs et coercitifs avec interventions foncières, afin d'améliorer les situations d'habitat indigne et dégradé que les quatre OPAH précédentes n'ont pu régler,

Considérant la volonté intercommunale partagée par l'ANAH, l'Etat et la commune de poursuivre l'amélioration de l'habitat privé sur la commune afin de mettre à la disposition de la population une offre diversifiée de logements, de promouvoir un habitat répondant aux normes d'habitabilité en vigueur, de lutter contre la vacance des logements et de continuer la valorisation du patrimoine ancien ainsi que la redynamisation commerciale du centre-ville,

Considérant que la procédure de mise en œuvre de l'OPAH de la communauté d'agglomération Seine-Essonne prévoit une concertation publique sur le projet de convention et les orientations de l'OPAH, en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant qu'il convient de prendre en compte les avis émis lors de cette concertation, pour la définition d'une OPAH à modalités particulières, dont les objectifs qualitatifs et quantitatifs sont définis dans la convention d'opération annexée à la présente délibération,

Considérant que l'évolution des réglementations de l'ANAH et du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et la modification des plafonds de ressources, entraînent une augmentation des objectifs à atteindre pour les partenaires et par conséquent une hausse des crédits alloués à l'opération pour l'ANAH, l'Etat et la communauté d'agglomération Seine-Essonne,

Considérant le financement, pour une durée de 5 ans, des partenaires suivants :

- l'ANAH pour un montant prévisionnel de 5 861 479 € dont 5 031 375 € au titre de l'aide aux travaux et de 830 104 € au titre de l'aide à l'ingénierie,
- l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux » pour un montant prévisionnel de 1 430 701 € maximum,
- la communauté d'agglomération Seine-Essonne pour un montant prévisionnel de 2 153 139 €,
- la commune de Corbeil-Essonnes pour un montant prévisionnel de 1 220 750 € dont 666 000 € consacré aux dossiers « volet renouvellement urbain »,

Considérant qu'en raison de l'évolution des objectifs et des crédits alloués à l'OPAH projetée, il y a lieu de retirer la délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2013 relative à l'approbation de la convention OPAH de la communauté d'agglomération Seine Essonne 2013-2017, d'approuver les termes de la nouvelle convention et d'autoriser monsieur le maire à la signer,

Vu le projet de convention ci-annexé,

Vu l'avis de la commission des finances en date du 15 janvier 2014,

Vu l'avis de la commission urbanisme en date du 15 janvier 2014,

Sur proposition de monsieur le maire,

Après examen et délibéré :

- **Retire** la délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2013 approuvant le projet de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la communauté d'agglomération Seine-Essonne 2013-2017,
- **Approuve** le bilan de la concertation préalable à l'OPAH de la communauté d'agglomération Seine-Essonne, en vue de son démarrage,

- **Approuve** la convention d'opération entre l'Etat, l'ANAH, la communauté d'agglomération Seine-Essonne et les communes membres de la communauté d'agglomération Seine-Essonne, annexée à la présente délibération,
- **Autorise** monsieur le maire à la signer ainsi que toutes pièces afférentes,
- **Dit** que préalablement à sa signature, le projet sera mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois,
- **Approuve** le lancement de la phase opérationnelle de l'OPAH de la communauté d'agglomération Seine-Essonne pour une première période de trois années calendaires puis prolongée de deux années après le bilan de l'opération, dès la signature de la convention et sa transmission au contrôle de légalité,
- **Dit** que la dépense en résultant sera financée sur les crédits ouverts à cet effet au budget de l'exercice courant, et que les crédits nécessaires à la réalisation seront prévus chaque année au budget primitif.

Fait et délibéré en séance, le 20 janvier 2014, et ont signé au registre les membres présents.

Jean-Pierre BECHTER
MAIRE

PROUVE

CONVENTION D'OPAH

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
de la
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-ESSONNE

NUMERO DE LA CONVENTION

2014-2018

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION



La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Jean-Pierre BECHTER,

l'État, représenté par Monsieur Michel FUZEAU, Préfet du département de l'Essonne,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Marie-Claire BOZONNET directrice départementale des territoires de l'Essonne, adjointe au délégué local dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation (CCH) et dénommée ci-après « ANAH »,

Ainsi que les communes de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne :

La commune de Corbeil-Essonne, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre BECHTER,

La commune du Coudray-Montceaux, représentée par son Maire Monsieur François GROS,

La commune d'Etiolles, représentée par son Maire, Monsieur Philippe BRUN,

La commune de Saint-Germain-Lès-Corbeil, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre MARCELIN,

La commune de Soisy-sur-Seine, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Baptiste ROUSSEAU.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 Programme d'action entré en vigueur le 01 août 2013,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Général de l'Essonne et le Préfet de l'Essonne, le 4 mars 2010,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, le 17 septembre 2009,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 07 juin 2013, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Corbeil-Essonne, en date du 12 juillet 2013, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune du Coudray-Montceaux, en date du 19 juin, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune d'Etiolles, en date du 04 juin 2013, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Saint-Germain-Lès-Corbeil, en date du 13 mai 2013, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Soisy-sur-Seine, en date du 29 mai 2013, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Essonne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 25 avril 2013,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région Ile-de-France en date du 10 octobre 2013,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	6
1.1. Dénomination de l'opération.....	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	6
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	9
Article 3 – Volets d'action.....	9
3.1. Volet urbain.....	9
3.2. Volet foncier.....	10
3.3. Volet immobilier.....	11
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	13
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	16
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	20
3.8. Volet social.....	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	22
3.10. Volet économique et développement territorial.....	23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	26
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	26
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH.....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	28
5.1. Financements de l'Anah.....	28
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	29
5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne.....	31
5.4. Financements des communes.....	32
5.5. Financements des autres partenaires.....	323
Article 6 – Engagements complémentaires.....	334
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	355
Article 7 – Conduite de l'opération.....	36
7.1. Pilotage de l'opération.....	36
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	36
7.1.2. Instances de pilotage.....	36
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	36
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	37
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	39
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	39
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	39
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	40
Chapitre VI – Communication.....	41
Article 8 – Communication.....	41
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	43
Article 9 – Durée de la convention.....	43
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	43
Article 11 – Transmission de la convention.....	44
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	45
Annexe 2. Objectifs globaux de l'opération sur 5 ans par ville.....	58
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif).....	61
Annexe 4. Exemple de grille de suivi des objectifs et indicateurs chiffrés.....	63
Annexe 5. Cartographie du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de Corbeil-Essonne.....	64
Annexe 6. Liste des adresses repérées pour le volet copropriétés en difficulté.....	65
Annexe 7. Liste des adresses repérées relevant potentiellement de situations d'habitat indigne.....	66
Annexe 8. Liste des rues concernées par l'opération de ravalement.....	67
Annexe 9. Proposition d'actions pour le volet Renouvellement Urbain.....	70
Annexe 10. Fiche SILI.....	72

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne compte plus de 66 000 habitants dont 66% vivent à Corbeil-Essonne. Sa population est en constante augmentation.

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne est constituée de cinq communes à caractères différents :

Corbeil-Essonne joue le rôle de commune-centre et est très urbanisée. Le Coudray-Montceaux est la commune la plus au sud de l'Agglomération Seine Essonne ; bien qu'elle soit urbanisée côté Seine, elle garde un caractère rural par ses bourgs isolés et possède une surface importante de terres agricoles. Les communes de Soisy-sur-Seine et d'Etiolles sont semblables par leurs tissus, urbanisés à l'ouest avec des quartiers résidentiels récents et boisés à l'est. La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil possède moins de terrains agricoles et boisés mais présente un centre-ville ancien.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne compte 27 652 logements en 2009, occupés par 13 045 propriétaires occupants, 12 098 locataires et 926 personnes logés gratuitement¹.

La Communauté d'Agglomération Seine Essonne compte 74% de logements privés.

Quatre OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) communales et une OPAH Copropriétés dégradées (Logis Verts 1 et 2) se sont déroulées à Corbeil-Essonne depuis le début des années 1980. Malgré des résultats très satisfaisants, la commune présente encore des problématiques liées à l'habitat et au cadre de vie.

Les quatre autres communes n'ont jamais entrepris d'opérations programmées. Cependant, la présence de situations ponctuelles d'habitat indigne et de dégradation du bâti dans les centres anciens a été révélée par l'étude pré-opérationnelle. La maison individuelle en quartiers pavillonnaires, datant des années 1960-80, est très répandue dans ces communes. Cette typologie étant énergivore, la précarité énergétique est une problématique qui se pose.

D'autres constats ont été révélés par l'étude pré-opérationnelle, qui seront déclinés dans les différents volets de la présente convention :

- ◆ Un marché immobilier relativement tendu
- ◆ 439 logements sont vacants depuis plus de trois ans
- ◆ 3 567 ménages ont plus de 75 ans
- ◆ 1 967 ménages sont éligibles aux aides de l'Anah
- ◆ 20 copropriétés à Fort Risque ont été repérées en 2011 par l'Observatoire des copropriétés de la DDT91.

La mise en place d'une OPAH sur les cinq communes s'est révélée pertinente pour traiter toutes ces problématiques.

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

¹ Source : INSEE, Juin 2012, RP2009

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, les communes de Corbeil-Essonne, d'Ettilles, du Coudray-Montceaux, de Saint-Germain-lès-Corbeil et de Soisy-sur-Seine (cf. annexe 1), l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat avec un volet copropriétés en difficulté et un volet Renouvellement Urbain.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH porte sur l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, à savoir les communes de Corbeil-Essonne, Ettilles, Le Coudray-Montceaux, Saint-Germain-Lès-Corbeil et Soisy-sur-Seine. Concernant Corbeil-Essonne, les copropriétés Logis Vert I et II sont exclues de cette opération car elles relèvent d'une OPAH Copropriétés dégradées en cours.

L'OPAH est complétée d'un :

- **volet Copropriétés en difficulté**, dont la liste des adresses prioritaires est dressée en annexe 6 ;
- **volet Renouvellement Urbain** sur les îlots prioritaires de Corbeil-Essonne² concentrant une part importante d'habitat indigne et dégradé : îlot Rempart, îlot Notre Dame, îlot Saint Spire, îlot Arche, îlot Seine, îlot Angoulême, rue de la Papeterie et îlot René Pierre.

L'OPAH doit traiter toutes les problématiques et les situations repérées sur l'ensemble du territoire de l'agglomération :

- La lutte contre l'habitat indigne et la forte dégradation du bâti ;
- La précarité énergétique sur l'habitat récent périphérique et l'habitat ancien ;
- L'adaptation et l'autonomie de la personne.

L'OPAH s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivant dans des logements ou immeubles datant de plus de 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention. Elle s'adresse aussi aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs loyers aux plafonds « intermédiaire », « social » et « très social » et aux copropriétés. Les immeubles et logements doivent être situés dans le périmètre.

Les thématiques prioritaires de l'ANAH au moment de la signature de la convention sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la précarité énergétique, les copropriétés en difficulté et l'autonomie de la personne.

Grâce à l'étude pré-opérationnelle, un repérage de l'habitat indigne et de la précarité énergétique a été initié et les problématiques liées à l'habitat (état du bâti et peuplement) ont été appréhendées.

Cependant, le repérage se poursuivra tout au long de l'OPAH. Il s'agira dès son démarrage, de traiter en priorité les situations repérées lors de l'étude pré-opérationnelle (Cf. liste en annexes 6 et 7).

Bien qu'il ne soit pas éligible aux aides de l'Anah, le ravalement de façade sera aidé par les collectivités (la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne et les communes) afin de valoriser le patrimoine ancien. Seuls les immeubles qui seront situés sur les rues principales des communes (Cf. liste des rues en annexe 8) pourront bénéficier de cette aide.

Afin de contribuer à la redynamisation commerciale des centres villes, une aide aux commerçants et aux

² Cf. Cartographie des îlots prioritaires en annexe 1

propriétaires de commerces est mise en place par les collectivités. L'éligibilité des commerces dépend de leur situation : ils devront se situer sur le même périmètre que le ravalement de façades et pour Corbeil-Essonnes, dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (cf. annexes 5 et 8).

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

ARTICLE 2 – ENJEUX

L'étude pré-opérationnelle a permis de faire les constats suivants :

- Des situations ponctuelles d'habitat indigne ont été révélées à Etolles, Le Coudray-Montceaux, Saint-Germain-lès-Corbeil et Soisy-sur-Seine,
- A Corbeil-Essonnes, bien que la quatrième OPAH ait bien fonctionné, certaines situations de forte dégradation ou d'habitat indigne n'ont pu être traitées sur les centres et faubourgs anciens (présence de marchands de sommeil, sur-occupation...),
- Sur les cinq communes, une forte présence d'habitat ancien et de quartiers pavillonnaires de l'époque moderne très énergivores qui, croisés à la fragilité sociale de certains ménages provoquent des situations de précarité énergétique,
- Des besoins certains d'adaptation des logements des propriétaires occupants et des locataires pour l'autonomie ou le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Un manque de vitalité du centre-ville de Corbeil-Essonnes : perte du dynamisme commercial, présence d'îlots gangrenés par la dégradation, l'habitat indigne et la vacance.

S'étendant sur tout le territoire de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, l'OPAH prolonge la démarche qui a été engagée à Corbeil-Essonnes et démarre une nouvelle action d'amélioration de l'habitat sur des communes n'ayant jamais bénéficié d'une telle opération.

L'OPAH répond à un enjeu général d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie sur le territoire de l'Agglomération Seine-Essonne. S'ajouteront aux thématiques prioritaires de l'Anah, des dispositifs d'aide aux commerces et un dispositif d'aide aux ravalements des façades des centres villes des communes.

Le volet Renouvellement Urbain se déroulant sur les îlots prioritaires de Corbeil-Essonnes (c.f annexes n°1 et 9) permet de mêler les dispositifs incitatifs et coercitifs avec interventions foncières, afin d'améliorer les situations d'habitat indigne et dégradé que les quatre OPAH précédentes n'ont pu régler.

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne a défini des thématiques prioritaires dans son programme local de l'habitat adopté le 17 septembre 2009 : repérer et traiter l'habitat indigne et très dégradé, favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, traiter des copropriétés fragiles, remettre sur le marché les logements vacants et favoriser les loyers maîtrisés.

Aujourd'hui, la politique de l'Anah s'oriente sur les thèmes suivants : lutte contre l'habitat indigne, améliorer l'habitat dégradé et très dégradé, lutte contre la précarité énergétique, l'autonomie de la personne.

En basant le diagnostic et l'étude pré-opérationnelle sur les priorités de chacun, les objectifs de l'OPAH de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne sont :

- Traiter les priorités de l'Anah,
- Produire des loyers + charges maîtrisés,
- Remettre sur le marché les logements vacants,
- Affiner le repérage des copropriétés en situation de fragilité et dégradation potentielle,
- Traiter les copropriétés dégradées repérées,
- Traiter les îlots prioritaires de Corbeil-Essonne (cf. annexe 1),
- Permettre la valorisation du patrimoine des centres anciens: ravalement et soutien aux commerces sur les rues principales des communes.

ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION

Les volets d'action de l'OPAH classique et de l'OPAH Renouvellement urbain se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs définis ci-dessus :

- Volet social
- Volet lutte contre l'habitat indigne
- Volet lutte contre la précarité énergétique
- Volet copropriétés fragiles et en difficulté
- Volet urbain
- Volet foncier
- Volet patrimonial
- Volet économique

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif du volet urbain

❖ Pour l'OPAH

L'étude du fonctionnement urbain des cinq communes n'a révélé aucun dysfonctionnement important. En relevant les projets en cours sur le territoire, il est constaté que chaque commune bénéficie au minimum de réaménagements de voiries. Des projets sur l'espace urbain se déroulent sur Soisy-sur-Seine (centre-bourg), sur Corbeil-Essonne (quartier de la Gare, place d'Essonne, etc.), sur Saint-Germain-lès-Corbeil (parvis de l'Eglise) et à Etolles (réaménagement du Cœur de Ville). Des projets de transports en commun sont prévus à Corbeil-Essonne (bus à haut niveau de service en site propre, T-Zen 1 et T-Zen 4 phase 2).

L'étude pré-opérationnelle n'a pas révélé la nécessité de réorganiser le fonctionnement urbain ni d'engager des projets de réaménagement urbain.

- ❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Sur chacun des îlots diagnostiqués lors de l'étude, des aménagements urbains ont été envisagés et proposés afin d'améliorer le cadre de vie des quartiers concernés à Corbeil-Essonnes (cf. annexe 1 et 9).

- ❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.1.2 Objectifs du volet urbain

- ❖ Pour l'OPAH

Sans objet.

- ❖ Pour l'OPAH Renouvellement urbain :

L'objectif de ces propositions est de permettre aux collectivités (Corbeil-Essonnes et CA Seine Essonne) d'avoir une intervention globale tant au niveau de l'habitat que de l'espace public, et de mutualiser les temps d'action.

Qualitativement, ces propositions peuvent se décliner de la manière suivante :

- Interventions sur les parcelles privées (cœurs d'îlots, cours, etc.)
- Réaménagements d'espaces publics
- Réorganisations de parkings
- Redynamisation de l'activité et des commerces
- Alignements sur rue (rue de Seine et rue René Pierre)
- Valorisation du patrimoine (îlots Angoulême et Remparts)

- ❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif du volet foncier

- ❖ Pour l'OPAH

Sans objet.

- ❖ Pour l'OPAH Renouvellement urbain de l'OPAH

L'étude approfondie sur les 8 îlots prioritaires du volet renouvellement urbain a permis de repérer des potentialités foncières pour améliorer le cadre de vie des quartiers concernés, nécessitant une intervention plus coercitive.

Sur chacun des îlots diagnostiqués, les potentiels fonciers repérés ont bénéficié de préconisations d'opérations lourdes nécessitant une intervention coercitive et/ou foncière. Ces potentialités se présentent sous forme de dents creuses, de parkings, d'immeubles en ruines ou d'immeubles très dégradés.

Les opérations envisagées et données à titre informatif en annexe 9 permettraient de densifier les îlots et de créer des logements.

Le cas échéant, l'équipe de suivi-animation devra assurer l'articulation avec les opérateurs/aménageurs assurant le portage de ces opérations.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH
Sans objet.

3.2.2 Objectifs du volet foncier

❖ Pour l'OPAH
Sans objet.

❖ Pour le volet Renouvellement urbain

Il s'agirait de pouvoir :

- Assurer une opération de restauration immobilière (ORI) au 40 et 42 rue de Paris par la prise d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et d'une acquisition amiable,
- Assurer 3 opérations de démolition-reconstruction par le biais de 2 DUP, une des adresses appartenant déjà à la ville,
- Assurer la réhabilitation de la copropriété du 5, rue Louis Drevet constituée de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de logements en étage, afin d'en changer l'affectation (vocation habitat) par la prise de DUP et par des acquisitions amiables des lots. Cette action n'aura pas d'impact négatif sur l'offre locale de logement.
- Assurer le portage d'une opération de réunion de 4 cellules commerciales sur la rue Saint Spire, Etudier la faisabilité pour la réalisation de 5 constructions neuves

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH
Sans objet.

3.3 Volet Immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif du volet immobilier

La circulaire de programmation 2013 de l'ANAH rappelle que : « le développement d'un parc privé de logements locatifs à loyer maîtrisé est une priorité de l'Agence. Bien qu'en zone tendue la priorité doit être donnée au développement de l'offre locative sociale, le parc privé peut apporter utilement des réponses complémentaires pour faire face à des besoins urgents ou non couverts par le parc HLM (grandes familles...). L'aide aux travaux est cependant insuffisante pour atteindre le loyer social.

Il est rappelé que l'Agence propose un financement complémentaire aux bailleurs sous forme d'une prime (appelée prime de réduction de loyer) égale au triple de la participation de la collectivité sans que son montant ne puisse dépasser 150 € / m² (dans la limite de 80m² / log). Il revient aux DDT de promouvoir ce principe de prime afin de soutenir la production de logements à loyers sociaux et très sociaux dans les zones tendues ».

Le taux moyen de loyer des logements locatifs, principalement situés à Corbeil-Essonnes, est de 13,4 €/m², avec des variations selon la surface du logement : 16 €/m² pour les studios et 10,1 €/m² pour les logements de plus de 4 pièces³ (source CLAMEUR). Ces taux de loyers sont supérieurs aux plafonds fixés par la délégation locale de l'Anah pour le conventionnement des logements en loyers sociaux et très sociaux (fixés respectivement à 9,52 et 8,69 €/m²). En revanche, ils sont situés sous le plafond de loyer intermédiaire (17,77 €/m²). L'écart entre le loyer conventionné social (6,50€/m² en zone A en 2013) étant supérieur à 5 €/m², le territoire de l'agglomération est situé secteur tendu.

Les enquêtes sur les 5 communes ont permis de confirmer ce constat car le montant moyen de loyer constaté est de 13 €/m² avec un coût moyen des charges de 52 € par logement, soit près de 13% du loyer.

Les enquêtes sur les îlots prioritaires à Corbeil-Essonnes a révélé un montant de loyer moyen de 15 €/m² et ont

³ Source : FILOCOM 2009

permis de constater un coût moyen des charges de 53 € par logement, soit moins de 10% du loyer.

❖ Pour l'OPAH

Développement d'une offre locative sociale :

L'objectif de l'OPAH sur le territoire communautaire est d'encourager la réhabilitation du parc de logements privés tout en encourageant le développement d'une offre locative aux loyers et charges maîtrisés diversifiée, et d'améliorer la qualité résidentielle des centres anciens selon les axes d'intervention suivants :

- Produire des logements locatifs à loyers et charges maîtrisés ;
- Remettre sur le marché des logements vacants afin de développer l'offre locative à loyer et charges maîtrisés ;
- Observer les loyers et charges pratiqués ;
- Traiter les façades des immeubles par une aide au ravalement ;
- Traiter les îlots dégradés identifiés à Corbeil-Essonnes par des actions coercitives.

Des primes seront allouées à cet effet.

L'opérateur de suivi-animation a pour mission d'effectuer toutes les démarches nécessaires auprès des propriétaires bailleurs afin de les encourager à améliorer leurs logements et à pratiquer des loyers et charges maîtrisés après travaux, selon les axes suivants :

- Incitation au conventionnement et information sur les dispositifs financiers et avantages fiscaux existants ;
- Conventionnement avec ou sans travaux : les aides de l'Anah sont conditionnées à l'état de dégradation du logement pour les propriétaires bailleurs, mais l'opérateur encouragera également le conventionnement sans travaux.

Les partenaires institutionnels et les dispositifs existants seront mobilisés par l'équipe de suivi-animation à cette fin, notamment le Conseil Général dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour les Personnes Défavorisées), la CAF, la MSA etc.

Remise sur le marché de logements vacants :

Le périmètre opérationnel compte environ 2 437 logements privés vacants, dont environ 439 depuis plus de trois ans. Ces logements, identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle grâce aux fichiers transmis par l'administration fiscale, constituent une réserve importante pour la remise sur le marché de logements locatifs. Ils peuvent servir de levier pour la redynamisation des centres-villes. En effet, une action pour la réhabilitation de ces immeubles doit être menée afin d'enrayer la dégradation du patrimoine et revitaliser les centres anciens.

L'opérateur chargé du suivi-animation devra mener une campagne de communication ciblée envers les propriétaires afin de les inciter à la réalisation de travaux pour la réhabilitation des logements vacants et leur mise en location à des niveaux de loyers maîtrisés.

Ravalement: Cf. Volet patrimonial

Traitement des rez-de-chaussée commerciaux : Cf. Volet économique

Traitement des îlots dégradés à Corbeil-Essonnes: Cf. Volet foncier

❖ Pour le volet Renouvellement urbain

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.3.2 Objectifs du volet immobilier

❖ Pour l'OPAH

A partir de l'étude pré-opérationnelle ont été définis les objectifs concernant le volet immobilier :

- Obtenir le conventionnement de 28 logements par an dont :
 - o 10 loyers intermédiaires
 - o 15 loyers sociaux
 - o 3 loyers très sociaux
 - o 10 conventionnements sans travaux parmi ces loyers maîtrisés
- Mobiliser 18 primes de réduction de loyer par an ;
- Remettre sur le marché 10 logements vacants par an ;

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

L'habitat indigne et la forte dégradation du bâti sont des situations présentes sur le territoire communautaire et notamment à Corbeil-Essonnes malgré les OPAH successives qui n'ont pas suffi à enrayer la problématique. L'habitat peut potentiellement être indigne lorsque ces problématiques sont croisées à une fragilité sociale avérée (nombre important de propriétaires occupants modestes et très modestes et de locaux sous le seuil de pauvreté).

Moins de 11 logements sont potentiellement indignes au Coudray-Montceaux, à Etolles et à Saint-Germain-lès-Corbeil. 22 logements sont potentiellement indignes à Soisy-sur-Seine. Concernant Corbeil-Essonnes, 329 logements du parc privé sont potentiellement indignes⁴, notamment dans les deux centres anciens et la rue de la Papeterie. En parallèle des données issues du Parc Privé Potentiellement Indigne, l'étude pré-opérationnelle a mis en exergue 28 situations d'habitat indigne dont 16 se situent à Corbeil-Essonnes (Cf. Annexe 7). Le phénomène étant de moindre ampleur dans les autres communes (12 situations repérées), il nécessite tout de même la mise en place d'un dispositif incitatif adapté.

Concernant la présence d'habitat très dégradé, elle a été confirmée à Corbeil-Essonnes par la part importante de logements sans confort, le repérage visuel et la récurrence sur des fichiers de rues des deux centres anciens : le fichier des catégories cadastrales 7 et 8, le fichier des demandes de logements sociaux pour motif d'insalubrité, le fichier des signalements à la DT ARS, le fichier des arrêtés d'insalubrité et le fichier des cas de présence de plomb dans les peintures.

Le territoire dénombre 624 situations de sur-occupation aggravée dans le parc locatif, dont une grande majorité à Corbeil-Essonnes⁵. La problématique de sur-occupation aggravée corrélée à un état du bâti médiocre, un taux de loyer moyen de 13,4 €/m², et de 16,0 €/m² pour les plus petits logements à Corbeil-Essonnes, est un signe de

⁴ Source : FILOCOM 2009

⁵ Source : FILOCOM 2009. Sur-occupation aggravée : plus de 3 personnes par pièce.

potentielle présence de marchands de sommeil, habitués à pratiquer des loyers élevés.

❖ Pour l'OPAH

▪ Repérage :

Le repérage de l'habitat indigne (aspects techniques, juridiques et sociaux) initié lors de l'étude pré-opérationnelle se poursuivra grâce au partenariat des acteurs réunis au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Le PDLHI sera mobilisé sur le repérage et le traitement des situations, grâce à la mise en œuvre des outils et des actions, notamment la fiche de signalement de logement indigne (SLI) (cf.annexe 10).

Les documents tels que les fichiers Filocom et le Parc Privé Potentiellement Indigne actualisés selon les nouvelles versions seront utilisés afin d'avoir des estimations réelles et précises concernant l'habitat indigne. Les signalements d'adresses (DT ARS, CCAS, services hygiène, commission DALO, PDLHI, etc.) faisant l'objet d'arrêtés de péril et d'insalubrité seront traités prioritairement.

Des campagnes de repérage sur le terrain seront organisées régulièrement par l'équipe de suivi-animation et préciseront les périmètres et adresses d'intervention ainsi que le type de situations (habitat très dégradé, habitat indigne, problèmes de saturnisme, etc.). Des diagnostics techniques, sociaux et juridiques des logements indignes et de leurs occupants seront réalisés. Les logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence seront visités.

La mise en place d'une fiche de liaison (fiche sommaire permettant de repérer les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique à remplir par une personne susceptible d'en repérer et à transmettre au maître d'ouvrage) et sa diffusion permettra de construire une méthodologie de transmission pérenne qui pourra se poursuivre au-delà de la durée de l'OPAH.

Le repérage comprendra également celui relatif aux "hôtels meublés" ⁶, présentant des problématiques d'habitat indigne, de non décence et d'infraction au RSD. Ce repérage aura pour objectif d'avoir une connaissance fine de cette problématique sur le territoire. Un calibrage des éventuelles aides à l'amélioration des "hôtels meublés" pourra être proposé, en conséquence. Les adresses qui auront été repérées seront inscrites comme prioritaires dans la convention afin de bénéficier des aides.

▪ Traitement :

Le traitement des situations peut se faire en mobilisant les outils incitatifs de l'OPAH ou le cas échéant, en mettant en œuvre les procédures coercitives envers des propriétaires bailleurs réticents. Un travail d'incitation et d'information sera aussi réalisé auprès des propriétaires occupants.

Les procédures liées aux pouvoirs de police du Maire (application du règlement sanitaire départemental – RSD- et application du code de la construction et de l'habitation et ses articles L511-2, 511-3, 129-1, 129-3, 123-3) et du Préfet (application du code de la santé publique) seront appliquées.

Après la réalisation des diagnostics, des préconisations seront proposées par l'opérateur de suivi-animation. Il accompagnera les collectivités dans les procédures coercitives, notamment en réalisant des diagnostics d'insalubrité avec le ou les enquêteurs des collectivités et des diagnostics sociaux des ménages, dans le but d'argumenter les demandes de prises d'arrêtés municipaux et préfectoraux, mais aussi de préconiser les outils les plus adaptés (conseils juridiques, accompagnement social, stratégies d'hébergement ou de relogement, conseils techniques, accompagnement administratif des propriétaires, etc.).

⁶ [Établissements hôteliers logeant des personnes à titre de résidence principales (Instruction n° 2007-01 du 14 septembre 2007 de l'Anah)]

L'opérateur apportera son appui à la collectivité pour la mise en œuvre des travaux d'office ou la substitution aux copropriétaires défaillants le cas échéant.

- **Accompagnement des ménages et des propriétaires**

Dans la mesure où les logements indignes et très dégradés sont majoritairement occupés par des ménages en situation de fragilité, la mission d'accompagnement social réalisée par l'opérateur de suivi-animation (cf. volet 3.8) doit être particulièrement renforcée dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Outre ses missions d'information des occupants et de médiation avec les propriétaires, les travailleurs sociaux de l'équipe de suivi-animation doivent accompagner les ménages identifiés comme nécessitant un accompagnement spécifique sur les thématiques suivantes :

- actions destinées à aider le ménage dans son parcours de logement (demande de logement social, ouverture de droits, aide à la reprise des loyers...) ;
- actions destinées au relogement ou à l'hébergement temporaire des occupants si besoin (définition des besoins des ménages, recherche de logement en lien avec les services communaux et partenaires locaux- PDALPD, ADIL, CAF, DALO, aide à l'intégration du nouveau logement...).

- ❖ **Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH**

Sans objet.

- ❖ **Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH**

Sans objet.

3.4.2 Objectifs du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- ❖ **Pour l'OPAH**

Il est prévu de sortir 40 logements de l'indignité sur les 5 années de l'OPAH. La déclinaison de cet objectif se fait comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Objectifs logements de propriétaires occupants (PO)	1	1	1	1	1	5
Objectifs logements de propriétaires bailleurs (PB)	3	6	7	9	10	35

Il est prévu de sortir 70 logements de la dégradation sur les 5 années de l'OPAH. La déclinaison de cet objectif se fait comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Objectifs logements de propriétaires occupants (PO)	5	7	10	13	15	50
Objectifs logements de propriétaires bailleurs (PB)	2	3	4	5	6	20

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH
Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH
Sans objet.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif du volet copropriété en difficulté

❖ Pour l'OPAH

Par le repérage visuel, la forte présence d'immeubles de rapport et d'immeubles modernes pose la question de l'état des copropriétés. La réalisation de travaux en parties communes de copropriétés nécessite en général des moyens financiers plus importants que pour une maison individuelle ou les parties privatives d'un logement. Certaines copropriétés anciennes (ou dégradées) ont l'obligation de traiter la dégradation ou souhaitent simplement la prévenir. Le frein financier pour réaliser ces travaux est souvent complété par un manque d'organisation de la copropriété, par des problèmes d'impayés de charges et par une fragilité sociale des copropriétaires. Ces copropriétés peuvent être en situation de difficulté ou de fragilité potentielle.

Identifier les besoins en termes d'accompagnement de ses copropriétés dans la Communauté d'Agglomération Seine Essonne a permis d'introduire un « volet copropriété en difficulté » dans l'OPAH.

L'observatoire départemental des copropriétés 2009 de l'Essonne (DDT 91) a identifié les copropriétés classées à « risque » ou à « fort risque » sur le territoire intercommunal (copropriétés de plus de 10 logements). A Corbeil-Essonnes, 18 copropriétés ont été classées à « Fort risque »⁷. Datant en moyenne de 1915, ce sont de petites copropriétés, concentrées dans les centres anciens de Corbeil-Essonnes et la rue de la Papeterie. Deux copropriétés à « Risque » ont été identifiées sur les autres communes :

- Une copropriété de 72 logements datant de 1995, située au 9, rue Jean de la Fontaine à Saint-Germain-lès-Corbeil ;
- Une copropriété de 18 logements datant de 1991, située au 18, rue du Bac de Ris à Soisy-sur-Seine.

Il s'agira pour l'opérateur de suivi-animation :

- D'approfondir les diagnostics des « copropriétés prioritaires » : chaque copropriété fera l'objet d'un diagnostic technique, social et de « vie de copropriété »⁸ et de préconisations pour son redressement. Un rapport global sera remis à la Communauté d'Agglomération Seine-Essonnes et à l'Anah afin qu'elles soient classées comme « dégradées ».
- De mobiliser et sensibiliser les syndics, Conseils Syndicaux et copropriétaires.
- De conseiller les copropriétaires et le conseil syndical : participer aux Assemblées Générales pour exposer le diagnostic, assister le Conseil Syndical à la rédaction des convocations aux assemblées générales, accompagnement techniques, accompagnement financier, etc.
- De mobiliser le Conseil Général de l'Essonne, les partenaires du programme « Habiter Mieux », le Conseil Régional d'Ile-de-France pour le financement de ces copropriétés dans le cadre de sa politique sur les « copropriétés dégradées »,
- De mettre à jour et de compléter l'observatoire des copropriétés de la DDT91.

⁷ Observatoire 2009 des copropriétés de la DDT91.

⁸ « Vie de la copropriété » comprend les aspects gestion de la copropriété (syndic, conseil syndical), comptabilité, impayés et juridiques.

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

La liste des copropriétés repérées comme en situation de fragilité ou de difficulté potentielle inscrites dans le volet « copropriétés en difficultés » se trouve en annexe 6.

D'autres copropriétés pourront être identifiées durant l'opération. Après un diagnostic (technique, social, comptable, de gestion) un programme d'action sera proposé. Ce travail permettra aux Comités Techniques et Comités de Pilotage de valider l'introduction de la copropriété dans la liste des « copropriétés prioritaires » et ainsi d'engager un diagnostic plus approfondi.

Les copropriétés en difficultés seront accompagnées pour :

- Les dépôts de dossiers auprès des différents financeurs
- L'accompagnement technique tout au long des travaux (conseils, visites, etc.)
- L'accompagnement social en cas de situations fragiles
- La détermination d'outils opérationnels permettant de remédier aux dysfonctionnements
- La stratégie de redressement et de la gestion et assistance juridique
- La formation du conseil syndical et syndics bénévoles si nécessaire.

3.5.2. Objectifs du volet copropriété en difficulté

❖ Pour l'OPAH

Il est prévu de redresser 15 copropriétés sur les 5 années de l'OPAH, représentant 150 logements.

La déclinaison de cet objectif se fait comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Corbell-Essonnes	1	1	1	1	1	5
Volet RU Corbell-Essonnes	1	1	1	1	1	5
Sur les autres communes	1	1	1	1	1	5

❖ Pour le volet Renouvellement urbain

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » de la présente convention vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'OPAH, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique en cours le département de l'Essonne, signé par l'Etat et l'ANAH, le Département de l'Essonne, la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), les SACICAP (Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété), la CAF de l'Essonne, la MSA d'Ile-de France et l'ADIL.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 relative au programme d'investissements d'avenir (action « Rénovation thermique des logements privés) et son avenant n°1 du 26 juin 2013 et le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Ce décret fixe à 35 % minimum le gain énergétique à obtenir après travaux pour les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétés, et à 25 % minimum pour les propriétaires occupants.

3.6.1 Descriptif du dispositif du volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

❖ Pour l'OPAH

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant un potentiel d'intervention important sur l'amélioration énergétique des logements, que ce soit pour des immeubles collectifs ou des maisons individuelles.

En 2010, l'Anah a estimé à 1280, le nombre de ménages éligibles au programme Habiter Mieux sur le territoire de la CA Seine Essonne⁹. De plus, sur 39 diagnostics de performances énergétiques de logements et 18 d'immeubles réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle, 34 sont classés en étiquette G (consommation énergétique supérieure à 450 kWhEP/m².an), soit 60%.

Le dispositif d'OPAH doit permettre de répondre à l'enjeu de l'amélioration énergétique des logements occupés par des ménages fragiles, d'une part grâce au programme « Habiter Mieux » mis en place par l'Etat, d'autre part, en apportant des subventions aux propriétaires bailleurs qui, sous réserve du conventionnement des loyers, souhaitent réaliser des travaux permettant d'améliorer les performances énergétiques de logements occupés par des locataires.

▪ Repérage :

L'opérateur de suivi-animation aura pour mission de repérer les ménages touchés par la problématique de la précarité énergétique grâce à l'analyse de données disponibles à l'échelle du territoire (FILOCOM, fichiers transmis par la CAF, les données issues des commissions DALO, les fichiers du FSL impayés d'énergie, les impayés EDF transmis aux CCAS...), et à la mobilisation d'un partenariat avec les services locaux et les partenaires signataires du programme Habiter Mieux à l'échelle nationale.

Il s'agira de mettre en place un partenariat et une méthodologie de transfert de l'information avec les acteurs du territoire qui ont connaissance de ménages en difficultés face à la problématique de l'énergie : CCAS, CLIC, MDS, CNAV, ARS, CAF, ADIL, Services Habitat de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne et les services municipaux, associations réalisant des visites à domicile (portage de repas, maintien à domicile...). Une fiche de liaison et une procédure de transmission seront proposées aux acteurs identifiés.

Pour les copropriétés en difficultés équipées d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises.

▪ Traitement :

Les ménages repérés seront contactés par l'opérateur, qui notamment :

- réalisera un diagnostic technique complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage, s'il n'a pas été effectué au préalable ;
- établira les scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la

⁹ Source : Anah 2010.

performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage.

L'opérateur réalisera les missions attendues mentionnées dans l'annexe du décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement du FART.

Une fois le projet technique établi, l'opérateur sollicitera l'ensemble des partenaires signataires du programme Habiter Mieux afin de compléter les plans de financement (caisses de retraite, CAF, SACICAP...).

❖ **Pour le volet Renouvellement urbain**

Sans objet.

❖ **Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH**

Sans objet.

3.6.2 Objectifs du volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

❖ **Pour l'OPAH**

L'étude pré-opérationnelle a permis de fixer les objectifs annuels suivants (en moyenne annuelle, le tableau récapitulatif prenant en compte une montée en puissance des réalisations) relatifs à la lutte contre la précarité énergétique :

- Mobiliser 50 « Aides de solidarité écologique » (Habiter Mieux) par an pour des ménages propriétaires occupants
- Mobiliser 10 « Aides de solidarité écologique » (Habiter Mieux) par an pour des propriétaires bailleurs au titre de l'amélioration énergétique et 4 ASE par an au titre des travaux lourds
- Mobiliser 12 « Aides de solidarité écologique » (Habiter Mieux) par an versées aux syndicats de copropriété

❖ **Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH**

Sans objet.

❖ **Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH**

Sans objet.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif du volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

❖ Pour l'OPAH

La part de la population âgée de plus de 75 ans varie de 5 à 6% dans les communes de l'Agglomération et va croissante. Parmi les propriétaires occupants, cette part est significativement plus élevée puisque 15% des propriétaires occupants sont âgés de 75 ans ou plus.

Les personnes âgées constituent un public spécifique au regard de l'adaptation des logements anciens, afin de garantir leur maintien dans les lieux dans des conditions de vie décente.

Une action de sensibilisation et d'information sera mise en place dans le cadre de l'OPAH envers les personnes en perte d'autonomie, âgées ou en situation de handicap. L'opérateur de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures concernées, telles que le CLIC Cœur Essonne, la MDPH, la CNAV, la MSA... Elle coordonnera les différents acteurs impliqués.

Pour les dossiers « autonomie » qui seront déposés à l'Anah, l'opérateur réalisera une analyse de la faisabilité des travaux basé sur un diagnostic technique réalisé par l'ergothérapeute et l'architecte de l'équipe ainsi que sur une évaluation sociale, et en lien avec la MDPHE. Il vérifiera l'adéquation des travaux avec la situation du propriétaire.

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.7.2 Objectifs du volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

❖ Pour l'OPAH

Les objectifs concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne sont fixés à 12 par an.

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif du volet social

❖ Pour l'OPAH

Afin de s'assurer que les opérations réalisées dans le cadre de l'OPAH bénéficient aux occupants actuels, qu'ils soient propriétaires ou locataires, l'opérateur de suivi-animation mettra en place toutes les mesures d'accompagnement social nécessaires, notamment dans le cadre du traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique si leur situation le nécessite :

- information des occupants sur leurs droits et devoirs ;
- ouverture de droits liés au logement (FSL, demande de logement social...);
- accompagnement sur la gestion du budget (reprise des loyers...);
- recherche d'autres sources de financement pour combler les reste-à-charge des travaux réalisés (SACICAP, CAF, MSA, Caisses de retraites...)
- médiation entre propriétaires et locataires en cas de difficultés ;
- orientation des ménages vers les structures compétentes si nécessaires.

Le partenariat mis en place dans le volet repérage de l'habitat indigne et de la précarité énergétique permettra de mobiliser les partenaires dans le cadre des actions d'accompagnement social. L'opérateur ne se substituera pas aux acteurs sociaux de secteur mais jouera un rôle d'orientation et de coordination entre les acteurs sociaux et les dispositifs locaux.

En lien avec le maître d'ouvrage, l'opérateur recherchera les solutions de relogement, temporaire ou définitif, dans le cadre d'opérations liées à l'habitat indigne et en cas de défaillance du propriétaire bailleur, celui-ci en ayant la charge.

En effet, les situations d'habitat indigne peuvent nécessiter un relogement temporaire ou définitif des occupants, qui sera opéré au cas par cas par l'opérateur :

- lorsque les travaux de remise en état des logements ne peuvent pas se faire en milieu occupé, le relogement temporaire est à envisager,
- lorsque les conditions de logements ne permettent pas aux occupants de réintégrer le logement (prise d'interdiction d'habiter par exemple), le relogement définitif des occupants est à organiser.

Les modalités de relogement des occupants seront prises en charges par le propriétaire. La Communauté d'Agglomération Seine-Essonnes et les communes mobiliseront les différents intervenants en tant que de besoin (Communes, ARS, DALO, PDALPD...).

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.8.2 Objectifs du volet social

❖ Pour l'OPAH

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

Lors de chaque bilan, les indicateurs de suivi seront détaillés : nombre de propriétaires et locataires accompagnés,

nature des actions réalisées, partenaires mobilisés et résultats obtenus.

En termes quantitatifs, les besoins sur 5 ans sont évalués à :

- 300 dossiers Habiter Mieux¹⁰ (250 propriétaires occupants et 50 locataires);
- 40 dossiers traitement de l'habitat indigne (5 propriétaires occupants et 35 locataires) ;
- 70 dossiers de logements très dégradés (50 propriétaires occupants et 20 locataires)
- 60 dossiers autonomie de la personne.

L'intervention du travailleur social de l'opérateur ne sera néanmoins pas restreinte à la typologie des dossiers, mais à la situation des occupants qui relèvent de difficultés particulières.

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif du volet patrimonial et environnemental

❖ Pour l'OPAH

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne regroupe un patrimoine architectural ancien d'immeubles d'habitations, d'une grande diversité et qualité architecturales et urbaines. Elle concentre sur son territoire des situations urbaines variées témoignages de l'urbanisation en limite de la banlieue d'une métropole. Rues de bourgs anciens, ou rues plus récentes, allées pavillonnaires, avenues structurantes, notamment la Route Nationale 7, sont les formes urbaines caractéristiques du tissu urbain. Dans ce contexte, des bâtiments présents ont été édifiés de la fin du 18^{ème} siècle aux 19^{ème} puis 20^{ème} siècles.

Pour préserver le patrimoine bâti, il convient de prendre appui sur un outil réglementaire conditionnant l'attribution des subventions publiques à la qualité architecturale des bâtiments. Un cahier des clauses architecturales comportant les préconisations techniques adaptées à chaque typologie d'immeuble, est un outil adéquat afin d'encadrer les projets des demandeurs d'aides au ravalement des façades. Le PLU de Corbeil-Essonne prévoit ce document.

Le ravalement est une opportunité pour supprimer ou réorganiser les réseaux anarchiques en façade, protéger et restaurer les ouvrages en saillie et traiter les ouvrages annexes (menuiseries extérieures, serrureries, couvertures, charpentes, etc.) présents sur les façades.

L'octroi des aides au ravalement sera soumis à un contrôle par l'opérateur de suivi-animation de l'état intérieur des immeubles et logements concernés, afin de vérifier que les critères de décence (selon le décret n°2002-120 du 31 janvier 2002) sont bien respectés, et qu'une opération de réhabilitation globale n'est pas nécessaire en complément du ravalement de l'immeuble.

Les travaux de modifications de façade devront faire l'objet des demandes d'autorisation prévues par la Loi. Les

¹⁰Conformément aux objectifs de l'Anah

services de l'Etat, le CAUE pourrout être sollicités.

La liste des rues dont les bâtiments sont éligibles à cette aide figure à titre informatif en annexe 8.

L'étude complémentaire d'OPAH RU sur les 8 ilots prioritaires a fait ressortir le besoin de requalification ou de sauvegarde des lavoirs.

❖ Pour le volet Renouveauement urbain de l'OPAH
Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH
Sans objet.

3.9.2 Objectifs du volet patrimonial et environnemental

❖ Pour l'OPAH

L'objectif de ravalements fixé par l'étude pré-opérationnelle sur les 5 années de l'OPAH est de 75 immeubles et se décline comme tel :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Corbeil-Essonnes	9	11	12	13	15	60

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Autres villes	1	2	3	4	5	15

❖ Pour le volet Renouveauement urbain de l'OPAH
Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH
Sans objet.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif du volet économique et développement territorial

❖ Pour l'OPAH

Le commerce de centre-ville représente une composante importante du cadre de vie. L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un risque potentiel de perte du dynamisme commercial, en particulier à Corbeil-Essonnes avec la présence de locaux vacants. En effet, les grandes enseignes ont un besoin en surfaces marchandes que le centre-ville de Corbeil-Essonnes ne peut offrir, les cases commerciales n'étant pas assez grandes. Cette problématique couplée à la dégradation du bâti et à la présence de marchands de sommeil, engendre l'installation de commerces peu qualitatifs. Par ailleurs, dans deux situations, l'accès au logement situé à l'étage se fait par le commerce du

rez-de-chaussée. Le bail commercial est le statut le plus dominant ; peu de commerçants sont propriétaires.

La commune a initié différents projets pour améliorer l'état des commerces. Elle a lancé deux opérations FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) en 2009 notamment pour la rénovation des deux halles de marché (Corbeil et Essonnes), du parking du Comte Haymon et pour améliorer leurs signalétiques. La dernière OPAH menée par la ville a permis l'amélioration des vitrines de 16 commerces.

Afin que les commerces participent à la requalification des centres-villes, il est prévu d'aider la réfection des devantures commerciales et le paiement de la quote-part travaux des ravalements. L'aide aux commerçants ne faisant pas parties des prérogatives de l'ANAH, ces aides seront strictement communautaires et communales.

Les aides ne seront octroyées que pour les commerces se situant sur les rues principales retenues pour le périmètre de ravalement de façades (annexe 8). Concernant Corbeil-Essonnes, elles ne seront octroyées que pour les commerces se situant dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (Cf. annexe 5).

Certains immeubles du centre-ville de Corbeil-Essonnes, dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce, sont confrontés à des problématiques d'accès aux logements aux étages supérieurs. En effet, dans certains cas, l'accès aux appartements s'effectue via le commerce. Afin de remédier à ces difficultés, des subventions spécifiques communales et communautaires pourront être allouées pour la création d'accès séparé.

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH

Pour améliorer l'état du commerce, il serait nécessaire de mettre en place un projet d'envergure avec une politique foncière forte (portage, réhabilitation, réunion de cellules commerciales etc.).

La communauté d'agglomération et la ville de Corbeil-Essonnes étudieront la mise en place d'actions spécifiques visant la requalification et la redynamisation du commerce de proximité (type FISAC).

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH

Sans objet.

3.10.2 Objectifs du volet économique et développement territorial

❖ Pour l'OPAH

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a permis de définir des objectifs sur les 5 années pour ce volet :

- 50 propriétaires de commerces seraient aidés pour le paiement de leur quote-part en cas de travaux de ravalement de l'immeuble, par an.
- 50 commerçants pourraient bénéficier d'une aide pour la réhabilitation de la devanture de leur commerce.

Cet objectif se décline comme suit :

Corbeil-Essonnes	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Quote-part commerce	7	8	9	10	11	45
Devanture	7	8	9	10	11	45

Autres villes	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Quote-part commerce	1	1	1	1	1	5
Devanture	1	1	1	1	1	5

❖ Pour le volet Renouvellement urbain de l'OPAH
Sans objet.

❖ Pour le volet copropriétés en difficulté de l'OPAH
Sans objet.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de l'OPAH sont évalués à 655 logements, répartis comme suit (cf. annexe 2) :

- OPAH :

505 logements répartis comme suit :

- 365 logements occupés par leur propriétaire,
- 140 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,

- Volet renouvellement urbain :

210 logements parmi les 505 logements, répartis sur les îlots de renouvellement urbains comme suit :

- 150 logements occupés par leurs propriétaires,
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

- Volet « Copropriétés en difficulté » :

150 logements comme objectifs pour le volet « Copropriétés en difficulté », représentant 15 copropriétés répartis comme suit :

- 90 logements rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne, inclus dans 15 les copropriétés
- 60 logements rencontrant d'autres problématiques (énergétiques, sécurité et de salubrité, autonomie de la personne, etc.), inclus dans les 15 copropriétés

- Thématiques communales et communautaires

En supplément de l'objectif de réhabilitation de 655 logements, les objectifs liés aux priorités locales (subventionnées uniquement par les communes et l'agglomération) sont les suivants :

- 75 immeubles pouvant bénéficier d'un ravalement de façades
- 50 commerces pouvant bénéficier d'une aide pour la quote-part ravalement
- 50 commerces pouvant bénéficier des aides à la réhabilitation de devantures
- 50 logements remis sur le marché (sortie de vacance)

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

Les objectifs de l'ANAH sont évalués à 655 logements, répartis comme suit :

- OPAH

- 365 logements occupés par leur propriétaire,
- 140 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,

Représentant 505 logements.

- Volet renouvellement urbain :

210 logements parmi les 505 logements, répartis sur les îlots de renouvellement urbains comme suit :

- 150 logements occupés par leurs propriétaires,
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

- Volet « Copropriétés en difficulté » :

150 logements comme objectifs pour le volet « Copropriétés en difficulté », répartis comme suit :

- 90 logements rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne, inclus dans 15 copropriétés
- 60 logements rencontrant d'autres problématiques (énergétiques, sécurité et de salubrité, autonomie de la personne, etc.), inclus dans les 15 copropriétés.

Objectifs de réalisation de la convention (logements financés par l'ANAH)

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

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Logements Indignes et très dégradés traités						
• dont logements indignes PO	1	1	1	1	1	5
• dont logements indignes PB	3	6	7	9	10	35
• dont logements indignes syndicaux de copropriétaires	3	6	9	12	15	45
• dont logements très dégradés PO	4	8	10	12	16	50
• dont logements très dégradés PB	2	3	4	5	6	20
• dont logements très dégradés syndicaux de copropriétaires	3	6	9	12	15	45
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) subventionné par l'Anah (sécurité et salubrité, autonomie de la personne, etc.)	3	6	7	9	10	35
Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) subventionné par l'Anah (amélioration énergétique)	4	8	10	12	16	50
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)						
• dont aide pour l'autonomie de la personne	6	9	12	15	18	60
• dont amélioration sécurité et salubrité	5	9	11	13	17	55
• dont amélioration énergétique	20	29	39	49	58	195
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	6	9	12	15	18	60
Logements bénéficiant de l'aide du FART à l'amélioration énergétique						
• dont PO (comportant les 195 dossiers amélioration énergétique et les 55 dossiers travaux lourds et habitat indigne des PO modestes et très modestes)	25	37	50	63	75	250
• dont PB (comportant les 50 dossiers amélioration énergétique et les 20 dossiers travaux lourds)	6	12	14	18	20	70
• dont PO volet copropriété	10	10	10	10	10	50
• dont PB volet copropriété	2	2	2	2	2	10
• dont logements syndicaux de copropriétaires (comportant PO et PB en copropriété bénéficiant de l'aide du FART individuellement)	12	12	12	12	12	60
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
• Dont loyer intermédiaire	5	7	10	13	15	50
• Dont loyer conventionné social	7	11	15	19	23	75
• Dont loyer conventionné très social	1	2	3	4	5	15
Dont conventionnement sans travaux (parmi les logements PB)	4	8	10	12	16	50

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.

ARTICLE 5 -- FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION

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 subventions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Elles seront notifiées par l'ANAH à la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne en cas de changements et se substitueront de droit aux indications portées à l'annexe 3 et au présent paragraphe (5.1).

L'Anah intervient dans le subventionnement de l'ingénierie de deux manières :

- Une part fixe : subvention sur le montant forfaitaire du suivi animation ;
- Une part variable (par nombre de dossiers): des primes à l'appui renforcé des propriétaires occupants (dossiers Habiter Mieux, Accessibilité et Travaux Lourds) et des primes MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé.

5.1.2 Montants prévisionnels de l'Anah

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'Anah pour l'opération sont de 5 031 375 € au titre de l'aide aux travaux et 830 104 € au titre de l'aide à l'ingénierie, soit un total de 5 861 479 €, selon l'échéancier suivant :

En euros		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Autorisation d'engagements prévisionnels		653 100	912 699	1 172 295	1 432 208	1 691 177	5 861 479
Dont aides aux travaux		503 138	754 706	1 006 275	1 257 844	1 509 412	5 031 375
Dont ingénierie		149 962	157 993	166 020	174 364	181 765	830 104
Décomposition des enveloppes financières							
Aides aux travaux	OPAH classique	218 213	327 319	436 425	545 531	654 637	2 182 125
	Volet renouvellement urbain	180 925	271 388	361 850	452 312	542 775	1 809 250
	Aides aux syndics	104 000	156 000	208 000	260 000	312 000	1 040 000
Ingénierie Part fixe	Opah classique	27 697	27 698	27 697	27 698	27 697	138 487
	Volet renouvellement urbain	48 587	48 588	48 587	48 588	48 587	242 937
	Volet Copropriété	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	157 500
Ingénierie Part variable	Prime à l'appui renforcé des PO (313 €/logement) ¹¹	3 443	5 321	7 199	9 390	10 642	35 995
	Prime à l'appui renforcé des PB (313 €/logement) ¹²	1 878	3 130	4 382	5 634	6 886	21 910
	Prime complémentaire PB ¹³ (313 €/logement conventionné LS ou LTS et 626 €/logement réservé LTS)	2 191	4 382	6 573	8 764	10 955	32 865
	Prime MOUS (1354 €/ménage) ¹⁴	5 416	8 124	10 832	13 540	16 248	54 160
	Aides au redressement de la gestion : prime de 150€/logement/ an	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	112 500
	Autres expertises*	6 750	6 750	6 750	6 750	6 750	33 50

*Les autres expertises regroupent les expertises techniques complémentaires, les expertises de gestion de les expertises juridiques (juriste, notaire...). Le montant a été estimé à 4500 € par copropriété.

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret du 10 juillet 2013 relatif au

¹¹ Sur les 5 ans : 60 dossiers Autonomie, 55 dossier de sécurité et salubrité (petite LHI).

¹² Sur les 5 ans : 35 dossiers LHI, 35 dossiers Autonomie et petite LHI.

¹³ En secteur tendu avec un conventionnement social ou très social sur 5 ans : 75 conventionnements en loyers sociaux et très sociaux et 15 primes de réservation de 4 000 €

¹⁴ Sur les 5 ans : 40 dossiers MOUS/LHI (7 PB et 1 PO par an).

règlement des aides du FART. En cas de changement, les règles se substitueront de droit aux indications portées au présent paragraphe 5.2 et à l'annexe 3.

Les travaux financés par l'ANAH et l'aide du programme Habiter Mieux peuvent donner lieu à la délivrance de certificats d'économie d'énergie (CEE). 25% des CEE générés par les travaux financés par « Habiter Mieux » reviennent de droit aux collectivités territoriales, conformément à l'instruction du 6 décembre 2011 relative à la contribution des fournisseurs d'énergie au programme Habiter Mieux et à la valorisation des certificats d'économie d'énergie. Créé par les articles 14 à 17 de la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE), ce dispositif constitue l'un des instruments phare de la politique de maîtrise de l'énergie. Il repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et renouvellement des carburants pour automobiles).

L'opérateur de l'OPAH sera chargé de la mise en œuvre de ces dispositions en faisant le nécessaire pour favoriser la valorisation des CEE, lorsque les travaux permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 25 % sur la consommation. Ces bénéfices pourront notamment servir à financer une partie des restes à charges des ménages modestes et très modestes ou des actions ciblées dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

5.2.2 Montants prévisionnels de l'Etat

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'Etat (FART) au titre du programme « Habiter Mieux » pour l'opération sont, pour 2013 et la phase d'application de ce programme (2014-2017), de 1 430 701 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2013	Phase d'application 2014-2017				
		2014	2015	2016	2017	Total phase 2014-2017
AE prévisionnels	167 194 €	231 106 €	286 801 €	346 909 €	398 691 €	1 263 507 €
dont aide de solidarité écologique (ASE) pour les PO : <i>3500 € par dossier Habiter Mieux</i>	87 500 €	129 500 €	175 000 €	220 500 €	262 500 €	787 500 €
dont aide de solidarité écologique (ASE) pour les PB : <i>2000 € par dossier amélioration énergétique</i>	12 000 €	24 000 €	28 000 €	36 000 €	40 000 €	128 000 €
dont aides à l'ingénierie du FART PO: 413 € par dossier bénéficiant de la prime ASE	10 325 €	15 281 €	20 650 €	26 019 €	30 975 €	94 990 €
dont aides à l'ingénierie du FART PB: 413 € par dossier bénéficiant de la prime ASE	2 478 €	4 956 €	5 782 €	7 434 €	8 260 €	26 432 €
Volet copropriétés en difficulté						

dont aide de solidarité écologique (ASE) pour les PO : <i>3000 € par dossier Habiter Mieux</i>	30 000	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	120 000 €
dont aide de solidarité écologique (ASE) pour les PB 2000 € par dossier amélioration énergétique	4 000	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	16 000 €
dont aide de solidarité écologique (ASE) pour les syndicats : <i>1500 € par dossier amélioration énergétique</i>	18 000	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	72 000 €
dont aide à l'ingénierie du FART : 413 € par dossier bénéficiant de la prime ASE	4 956	4 956	4 956	4 956	4 956	19 824 €

5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne

5.3.1. Règles d'application

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne s'engage :

- A financer l'équipe opérationnelle, en complément des aides de l'Anah,
- A subventionner les propriétaires pour leurs projets de travaux. Le tableau récapitulatif des aides est donné à titre indicatif en annexe 3 et peut être soumis à modification de la part de chaque financeur.

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne propose trois types d'aides pouvant être susceptible d'évolution. En cas de changement, les règles d'attribution, les montants et les modalités d'attribution se substitueront de droit aux indications portées au présent paragraphe 5.3 et à l'annexe 3 :

Des subventions : définies en fonction des thématiques et du public (propriétaires occupants/bailleurs, plafonds modestes/très modestes/majorés, loyers intermédiaire/social/très social). Deux types de subventions se distinguent. Les subventions destinées à compléter les aides de l'Anah et les subventions strictement communautaires et communales.

Des primes : permettant la production de loyers et charges maîtrisés, la remise sur le marché de logements vacants et la prime Habiter Mieux. Pour cette dernière, la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne s'était déjà engagée en 2012 à participer financièrement à ce programme via la signature d'un protocole entre l'Etat et l'Anah.

Une aide pour le préfinancement des aides publiques : consistant à couvrir les intérêts d'un prêt contracté par le propriétaire pour la réalisation des travaux.

Afin d'éviter l'effet de seuil, la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne pourra subventionner les propriétaires occupants modestes aux plafonds majorés, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires sur d'autres thématiques que l'Anah, conformément au règlement d'attribution des aides.

5.3.2 Montants prévisionnels de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne pour l'opération sont de 2 153 139 € selon l'échéancier et la répartition suivante :

		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels		281 076 €	355 852 €	430 628 €	505 404 €	580 179 €	2 153 139 €
Dont aides aux travaux		149 551 €	224 327 €	299 103 €	373 879 €	448 654 €	1 495 514 €
Dont aides à l'ingénierie		131 525 €	131 525 €	131 525 €	131 525 €	131 525 €	657 625 €
Aides aux travaux	Aides aux travaux	130 688 €	195 781 €	261 375 €	326 968 €	392 062 €	1 306 874 €
	Préfinancement	6 364 €	9 546 €	12 728 €	15 910 €	19 092 €	63 640 €
	Prime Habiter Mieux PO (500 €/logement)	12 500 €	19 000 €	25 000 €	31 000 €	37 500 €	125 000 €
Ingénierie	OPAH classique	51 438 €	51 438 €	51 438 €	51 438 €	51 438 €	257 190 €
	Volet renouvellement urbain	48 587 €	48 587 €	48 587 €	48 587 €	48 587 €	242 935 €
	Volet copropriété en difficulté	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	157 500 €

5.4. Financements des communes

5.4.1 Règles d'application

Les communes de Corbeil-Essonne, Etolles, Le Coudray-Montceaux, Saint-Germain-lès-Corbeil et Soisy-sur-Seine s'engagent chacune à compléter le subventionnement des travaux dans les logements se situant sur leurs propres territoires communaux en fonction des règlements d'attribution des aides.

Les communes ont deux types d'aides pouvant être susceptible d'évolution. En cas de changement, les règles d'attribution, les montants et les modalités d'attribution se substitueront de droit aux indications portées au présent paragraphe 5.4 et à l'annexe 3 :

Des subventions : définies en fonction des thématiques et du public (propriétaires occupants/bailleurs, plafonds modestes/très modestes/majorés, loyers intermédiaire/social/très social). Deux types de subventions se distinguent. Les subventions destinées à compléter les aides de l'Anah et les subventions strictement communautaires et communales.

Des primes : permettant la production de loyers et charges maîtrisés et la remise sur le marché de logements vacants.

5.4.2. Montants prévisionnels des communes

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Corbeil-Essonnes à l'opération est de 1 220 750 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	122 075 €	183 113 €	244 150 €	305 188 €	366 225 €	1 220 750 €
Dont dossiers volet RU	66 600 €	99 900 €	133 200 €	166 500 €	199 800 €	666 000 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune d'Etiolles à l'opération s'élève à 40 125 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	4 013 €	6 019 €	8 025 €	10 031 €	12 038 €	40 125 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune du Coudray-Montceaux à l'opération s'élève à 53 050 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	5 305 €	7 958 €	10 610 €	13 263 €	15 915 €	53 050 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Saint-Germain-Lès-Corbeil à l'opération s'élève à 87 776 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	8 778 €	13 166 €	17 555 €	21 944 €	26 333 €	87 776 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Soisy-sur-Seine à l'opération s'élève à 77 550 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	7 755 €	11 633 €	15 510 €	19 388 €	23 265 €	77 550 €

5.5 Financements des autres partenaires

Afin de compléter les plans de financement, l'opérateur devra identifier et solliciter l'ensemble des financeurs potentiels, et notamment :

- Les aides du Conseil Général de l'Essonne aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat, d'adaptation ou accessibilité au handicap, et d'amélioration de la performance énergétique, dans le cadre du Fonds départemental pour l'amélioration de l'habitat (FDAH). Les subventions seront versées conformément à la délibération en vigueur,
- Les aides du Conseil Régional d'Ile-de-France conformément à sa délibération e, vigueur, notamment la réhabilitation des copropriétés en difficulté et le programme « Habiter Mieux » :

Conformément au Contrat Régional d'Engagement signé entre l'Etat, l'ANAH et la Région Ile de France, la région participe financièrement au programme « Habiter Mieux » selon les modalités suivantes : une aide forfaitaire de 500 euros dans le cadre d'un contrat local d'engagement (CLE) ou d'un protocole territorial en tenant lieu, et 300 euros pour tout ménage résidant sur un territoire dont la collectivité attribue une aide financière supérieure ou égale à 500 euros dans le cadre d'un CLE ou d'un protocole territorial en tenant lieu.

- Les aides de droit commun de la Caisse d'allocations familiales (CAF) de l'Essonne et de la Mutualité sociale agricole (MSA),
- Les aides de droit commun des Caisses de retraites,
- Les aides des Sociétés anonymes coopératives d'intérêts collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), dans le cadre de leurs aides pour les financements complémentaires sous la forme de prêts à taux zéro et d'un préfinancement à taux zéro des subventions.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne s'engage à :

- Coordonner les rapports entre l'équipe opérationnelle, les divers services communautaires et communaux, les partenaires de l'OPAH et les partenaires Habiter Mieux,
- Vérifier l'efficacité des démarches,
- Contrôler les missions de l'équipe opérationnelle de suivi-animation,
- Centraliser les signalements d'habitat indigne,
- Mettre en place un observatoire de l'habitat,
- Assurer le suivi administratif des dossiers : organiser la commission d'attribution des subventions, notifications, etc.

Les 5 communes de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne s'engagent à :

- Désigner un référent OPAH au sein de leurs services respectifs
- Participer aux instances de pilotage
- Participer au repérage et au traitement des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique via les différents services (CCAS, service logement, etc.)
- Organiser leurs propres commissions d'attribution des subventions ou à déléguer cette mission à l'agglomération.

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et de son animation en dehors des missions de l'opérateur, de la bonne coordination entre les différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des missions par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

L'organisation et la conduite de l'opération est organisée selon plusieurs instances de gouvernance :

◆ Le comité technique

Il se réunira au minimum semestriellement et devra assurer un suivi général de l'opération.

Il sera composé des référents OPAH de chaque commune et de l'Agglomération, de l'ANAH, du Conseil Général, du Conseil Régional et de tous autres membres pouvant être intéressés par les sujets (ex : DT ARS, CAF, MSA, CCAS...).

Des comités techniques thématiques pourront être mis en place selon les besoins (habitat indigne, accompagnement social, précarité énergétique, copropriétés en difficultés, renouvellement urbain, mise en œuvre des travaux avec la CAPEB, FFB...).

◆ Le comité de pilotage

Il s'agit de l'instance décisionnelle de l'opération. Il sera présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne ou son représentant, et se déroulera au moins une fois par an.

Il permettra aux partenaires de prendre connaissance des bilans d'avancement de l'opération. En fonction des résultats du bilan annuel de l'OPAH, des solutions seront proposées pour remédier aux éventuels blocages et difficultés rencontrées. Le comité de pilotage fera les arbitrages nécessaires et pourra aussi proposer de réadapter les objectifs et d'amender les volets renouvellement urbain et copropriétés en difficulté.

Il est composé (liste non exhaustive) :

- Des Maires des cinq communes ou de leurs représentants,
- Des représentants des services communautaires et municipaux,
- Du délégué local de l'Anah ou de son adjoint,
- D'un représentant du Conseil Général,
- D'un représentant de l'ARS, en fonction de l'ordre du jour,
- D'un représentant de la CAF et de la MSA,
- D'un représentant du Conseil Régional,
- Du coordinateur de l'équipe de suivi-animation, qui en assurera l'animation.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Afin d'assurer la réussite de l'opération, la maîtrise d'ouvrage et les partenaires vont s'adjoindre les compétences d'un opérateur qui sera retenu conformément au Code des Marchés Publics.

Des réunions seront régulièrement organisées (au moins une fois par mois) entre le service habitat et l'opérateur. Elles auront pour objet le suivi des dossiers de l'OPAH et la résolution de difficultés éventuelles.

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'équipe opérationnelle de suivi-animation qui sera désigné sera l'interlocuteur privilégié des propriétaires et des occupants ainsi que de l'ensemble des partenaires de l'habitat, du logement, et du social.

A ce titre, il devra se présenter sous la forme d'une équipe pluridisciplinaire réunissant à minima les compétences suivantes :

- ❖ Compétences pour l'OPAH :
 - Coordination : remplie par un chef de projet, interlocuteur de l'équipe auprès du maître d'ouvrage, et coordonnateur des intervenants de l'équipe ;
 - Exécution : remplie par un chargé d'opération assurant les permanences pour l'accueil du public, constituant et suivant l'avancement des dossiers de demande de subventions ;
 - Architecture : réalisation des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes ; des conseils techniques aux propriétaires et visites de conformité en fin de travaux ;
 - Sociale : Travailleur social (type conseillère en économie sociale et familiale) comme interlocuteur privilégié dans le cadre du repérage, réalisation de l'évaluation sociale des ménages et préconisation de l'accompagnement nécessaire. Possibilité d'évaluation sociale approfondie, préconisations et mesures nécessaires (FSL, ASLL...), accompagnement au relogement, orientation vers les organismes du secteur ;
 - Thermique : Diagnostiqueur/thermicien réalisant des diagnostics énergétiques (DPE méthode 3CL) à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
 - Ergothérapie : réalisation d'un diagnostic global du logement (accès, pratiques, besoins), élaboration des préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile ;
 - Elaboration du plan de communication, si besoin via un cabinet spécialisé en sous-traitance
- ❖ Compétences supplémentaires pour le volet Copropriété en difficulté
 - Expertise en copropriétés: intervention pour réaliser des diagnostics de gestion (inorganisation de la copropriété, impayés, etc.), préconisations d'amélioration et conseils au conseil syndical.
- ❖ Compétences supplémentaires pour le volet Renouvellement Urbain :
 - Urbanisme : apport d'un regard pertinent sur les stratégies de restructuration des quartiers et îlots fragiles, proposition d'outils adéquats pour requalifier les immeubles les constituant (ORI, RHI, acquisition-réhabilitation, démolition-reconstruction, etc.) ;
 - Juridique : notamment pour la préparation des actions d'aménagement et du portage foncier.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

▪ **Mission d'animation, information et communication autour du dispositif**

L'opérateur a pour mission la promotion de l'OPAH afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels (sensibilisation des syndics, gérants, organisations professionnelles, secteur du bâtiment...) et des financeurs. Cette mission passe par la mise en place d'un plan de communication, avec des temps forts et une communication régulière tout au long de l'opération, menée avec le maître d'ouvrage.

L'accueil du public lors de permanences devra nécessairement se faire à proximité des habitants. Il est proposé l'équivalent de deux jours de permanences hebdomadaires qui pourraient se répartir ainsi :

- Une permanence à Corbeil-Essonnes ;
- Une permanence itinérante sur rendez-vous à Saint-Germain-lès-Corbeil, Soisy-sur-Seine, Etolles et Le Coudray-Montceaux.

▪ **Missions d'assistance**

L'équipe de suivi-animation aura pour missions d'assister et de conseiller les propriétaires et locataires sur tous les volets de l'OPAH et les aides des fonds Anah, des fonds propres de la Communauté d'Agglomération Seine-

Essonne et des cinq communes ainsi que les aides des autres financeurs potentiels.

L'opérateur orientera les propriétaires et locataires vers les services compétents le cas échéants (ADIL, CAF, services municipaux, Espace Info Energie...).

Pendant toute la durée de l'OPAH, l'opérateur sera à disposition des propriétaires et locataires, par le biais téléphonique, de rendez-vous, des visites sur sites et des permanences physiques.

Dans le cadre de projet de travaux, l'assistance de l'opérateur de suivi-animation consistera à minima à :

- Accueillir les propriétaires dans le cadre d'entretiens individuels ;
- Établir les plans de financement prévisionnels et monter les dossiers de demande de subventions ;
- Conseiller 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).
- Suivre les travaux (visite de fin de travaux et établissement d'une attestation de fin de travaux).
- Suivre les dossiers jusqu'au paiement (Anah, Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, communes, CG91 et autres financeurs sollicités) ;

▪ Missions de diagnostics

Dans le cadre des visites, un diagnostic technique sera réalisé portant notamment sur la performance énergétique (DPE). 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 et comportant 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.

▪ Missions d'assistance envers les copropriétés

L'opérateur assurera une mission de conseil et d'assistance envers les copropriétés situées dans le périmètre de l'OPAH (cf. volet 3.5). Pour les copropriétés ciblées comme copropriétés potentiellement en difficulté ou fragiles, l'objectif étant de mettre en œuvre un plan de redressement pour un fonctionnement pérenne de la copropriété et un assainissement de sa situation financière, l'opérateur réalisera les missions de suivi et d'assistance approfondies.

L'opérateur devra réaliser une fiche, mise à jour annuellement, comportant à minima : l'évolution des charges, dont les charges d'énergie ; l'évolution des consommations de fluides ; l'évolution des impayés, des créances et des procédures.

▪ Missions relatives aux objectifs prioritaires

L'opérateur assurera les missions telles que décrites pour chaque volet suivants : production de loyers et charges maîtrisés et remise sur le marché de logements vacants (volet 3.3), la lutte contre l'habitat indigne (volet 3.4), aides aux copropriétés en difficultés (volet 3.5), la lutte contre la précarité énergétique (volet 3.6), aide à l'autonomie de la personne (volet 3.7), rayonnement et devanture commerciales (volets 3.9 et 3.10).

▪ Missions de repérage

Afin de pérenniser l'action de repérage il est nécessaire de mettre en place un partenariat avec les acteurs du territoire en se basant sur les dispositifs existant pour le repérage des situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique (cf. volets 3.4 et 3.6). Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

▪ Missions spécifiques au volet renouvellement urbain

Les diagnostics concernant les îlots prioritaires seront approfondis et l'opérateur de suivi animation apportera son assistance au maître d'ouvrage pour les montages opérationnels (cf. volet 3.1 et annexe 9).

Il est chargé de l'articulation et de la coordination avec le ou les opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement sur le secteur sur les îlots dégradés.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous le pilotage de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, 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. 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.

Les services avec lesquels l'équipe devra articuler son travail sont notamment :

- La délégation locale de l'Anah, le Département, le Conseil Régional, la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne, Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Soisy-sur-Seine, Etolles et Saint-Germain-Lès-Corbeil ;
- La DTARS et les services communaux ou communautaires concernant les procédures coercitives menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Les acteurs du secteur social (CCAS, MDS, CAF, MSA...) ;
- Tout autre acteur qui aura été identifié pour concourir au repérage de situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique (acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »).

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 (liste non exhaustive):

Animation du dispositif:

- Fréquentation des permanences
- Nombre de logements visités
- Nombre et fréquence des réunions
- Actions de communication et impacts
- Actions de repérage et impacts
- Nombre et nature des accompagnements sociaux
- Difficultés rencontrées

Impacts sur le parc de logements

- Nombre de logements subventionnés et améliorés, répartis suivant leur statut d'occupation et de propriété ;
- Volume et répartition des financements utilisés ;
- Volume et répartition des travaux effectués (subventionnés et générés) ;
- Nombre de dossiers déposés de sortie d'insalubrité ;
- Nombre de dossiers déposés de sortie de précarité énergétique ;
- Nombre de dossiers déposés d'amélioration énergétique ;
- Nombre de ravalement ;
- Nombre de dossiers déposés pour l'autonomie de la personne ;
- Nombre de copropriétés redressées ;
- Nombre d'opération d'aménagement et foncière ;
- Nombre de déclaration d'utilité publique ;
- Nombre d'arrêtés de périls et d'insalubrité pris ainsi que le nombre d'infraction au RSD ;
- Nombre de dossiers ayant aboutis par médiation ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements à loyer et charges maîtrisés
- Nombre et composition des ménages concernés ;
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs.

7.3.2. Bilans et évaluations

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par l'équipe de suivi-animation et validés par la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne en comité de pilotage stratégique et validé par ce dernier. Ils seront adressés au Préfet du Département et au Délégué de l'Anah qui le transmettra à la Commission d'Amélioration de l'Habitat et à la délégation de l'ANAH en région (DRIHL siège). Tous les signataires de la présente convention seront destinataires de tous les documents.

Ces bilans feront état des éléments suivants :

- résultats par rapport aux objectifs fixés dans la convention selon les indicateurs de suivi précédemment décrits, afin notamment de déterminer l'impact de l'opération sur le territoire concerné ;
- actions menées sur les différentes thématiques prioritaires (lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique, réseau partenarial mis en place, actions d'accompagnement social, technique...)
- analyse des difficultés rencontrées et mesures proposées.

Une grille de suivi des objectifs chiffrés est proposée en annexe 4.

Le rapport annuel doit permettre, sur la base de l'analyse des actions menées et de leur résultat, d'adapter les actions pour la bonne continuité de l'OPAH. Les solutions proposées pourront faire l'objet d'avenants à la convention, qui seront validés en comité de pilotage, afin de réajuster les objectifs de la convention ou les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Le bilan final comportera notamment les éléments suivants :

- Rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'OPAH, présentation des résultats obtenus et analyse des moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Analyse des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des différentes missions (techniques, financières, administratives, de coordination entre les acteurs, la maîtrise des coûts) et des solutions adoptées pour y remédier ;
- Récapitulatif des opérations financées et détail des subventions et aides perçues ;
- 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

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne s'engage à mettre en place un programme de communication fort ayant pour objectif de faire connaître l'OPAH aux habitants et de les sensibiliser concernant les problématiques de l'habitat. Un logo et une ligne graphique pourront être mis en place afin que l'OPAH soit facilement identifiée par les habitants. Les supports de communication seront de différents types : journaux municipaux et communautaires, flyers, dépliants, affiches, brochures, panneaux et bâches de chantier, etc. Des campagnes de communication plus ciblées sur une thématique peuvent être organisées (précarité énergétique, habitat indigne, etc.).

L'équipe de suivi-animation devra participer à la promotion de l'OPAH :

- Elle assistera les services de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne à l'élaboration du plan et des documents de communication,
- Elle fera des courriers aux ménages rencontrés lors des enquêtes pour les informer du démarrage de l'OPAH,
- Elle accueillera le public lors des permanences hebdomadaires.

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 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, 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 de suivi-animation 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, les signataires de la convention s'engagent à faire connaître à la direction de la communication de l'Anah les supports de communications relatifs à l'OPAH réalisés et à les mettre à sa disposition libres 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, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une première période de trois années calendaires puis sera prolongée de deux années après le bilan de l'opération.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la désignation de l'opérateur de suivi-animation et de la réception de son ordre de démarrage.

ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION 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.

Les modifications des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention feront 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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en sept exemplaires au Coudray-Montceaux, le

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Monsieur Jean-Pierre BECHTER
Président de la Communauté
d'Agglomération Seine-Essonne

Monsieur Jean-Pierre BECHTER

Monsieur François GROS

Monsieur Philippe BRUN

Maire de Corbeil-Essonne

Maire du Coudray-Montceaux

Maire d'Etioilles

Monsieur Jean-Pierre MARCELIN

Monsieur Jean-Baptiste ROUSSEAU

Maire de Saint-Germain-Lès-Corbeil

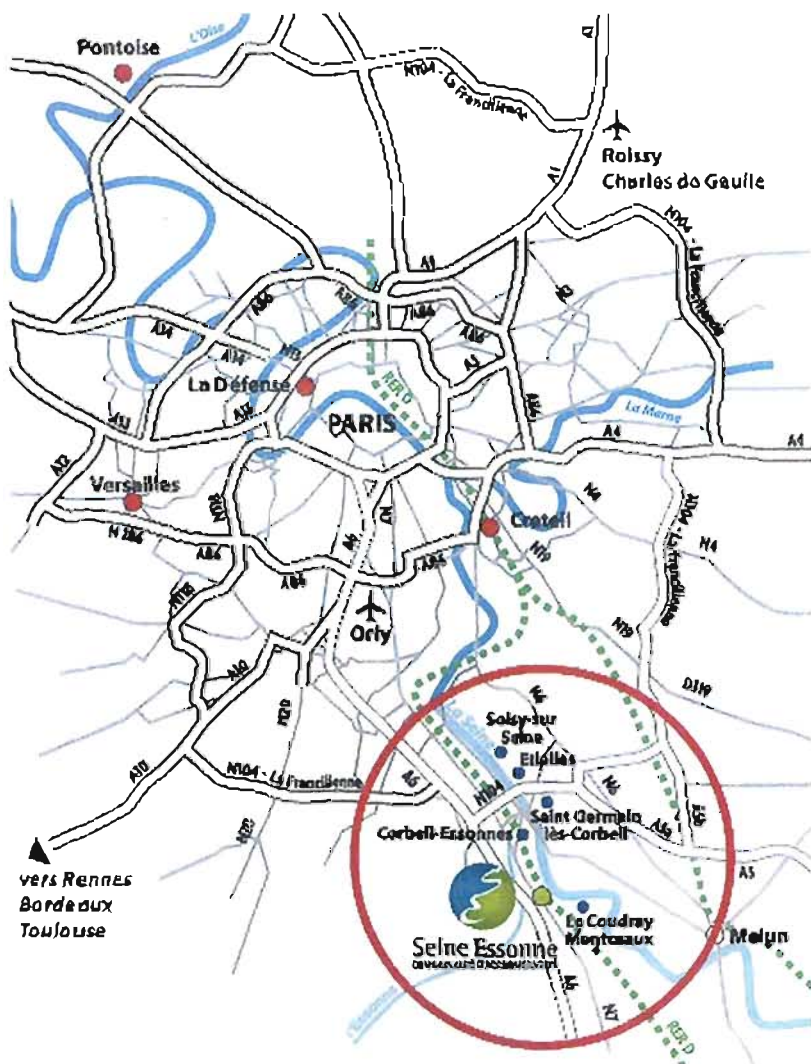
Maire de Soisy-sur-Seine

Annexe 1. Périmètre de l'opération

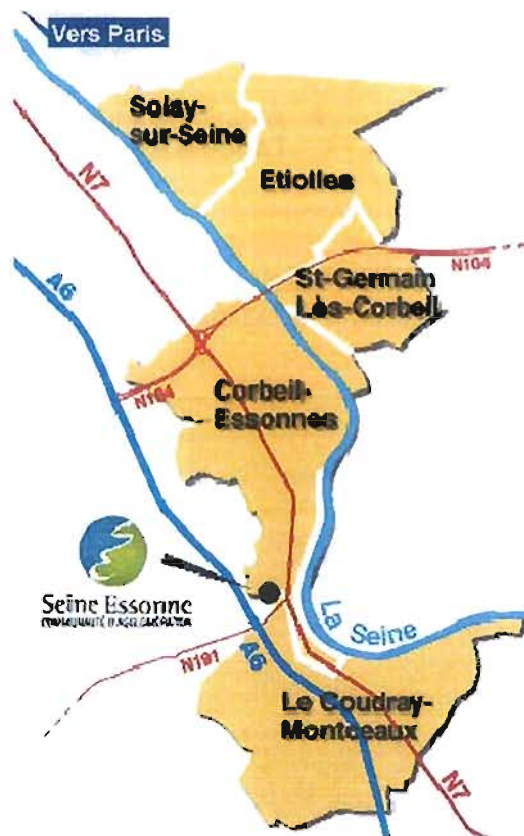
L'OPAH se déroule sur les communes de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne :

- Etolles
- Le Coudray Montceaux
- Saint-Germain-Lès-Corbeil
- Soisy-sur Seine
- Corbeil-Essonne hors copropriétés du Logis Vert 1 et 2

Localisation de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne dans la région



Communauté d'Agglomération
Seine-Essonne



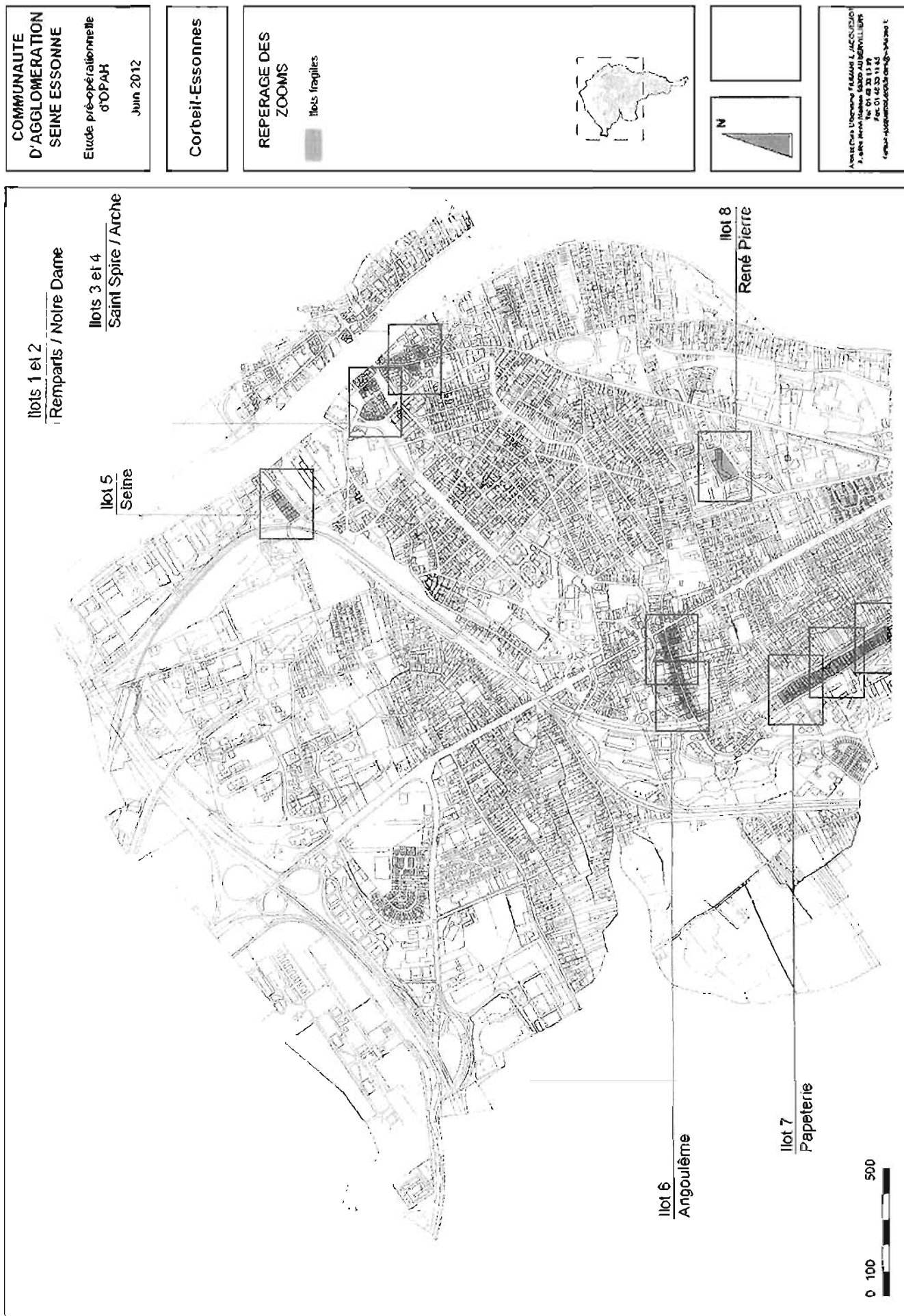
Le volet Renouvellement urbain porte sur les îlots suivants :

- Ilot 1, appelé ilot Rempart, est bordé par la rue des Remparts et l'Essonne,
- Ilot 2, appelé ilot Notre Dame est délimité par les rues aux Tisseurs et Notre Dame,
- Ilot 3, appelé ilot Saint Spire, est délimité par la rue Saint Spire, la rue du Cloître Saint Spire, la rue Abélard et la rue du Trou-Patrix,
- Ilot 4, appelé ilot Arche est bordé par la rue Saint Spire, la rue de l'Arche, la rue de l'Arquebuse et la rue Albert Mercier,
- Ilot 5, appelé ilot Seine est délimité par la rue Lafayette, la rue de Seine, la rue du Gaz,
- Ilot 6 appelé ilot Angoulême car il est traversé par la rue du même nom. Il est longé par l'Essonne au nord et par la rue de Paris (RN 7) à l'est,
- Ilot 7, appelé ilot Papeterie se situe le long de la rue de la Papeterie. Il concerna les numéros impairs de cette dernière du n°9 au n°117,
- Ilot 8, appelé ilot René Pierre est délimité par la rue René Pierre, la rue Louis Drevet, la rue des Castors et la rue Alfred Lécuyer.

La liste des immeubles repérés pour des opérations de réhabilitation, de réunions de cellules commerciales, de changements d'affectation ou de construction neuve est la suivante :

Ilot	Adresse	Nbre lgts	Proposition de stratégie
6 - Angoulême - Paris	40 Paris	10	Réhabilitation
	42 Paris	7	
3 - Saint Spire	28 Saint Spire		Réunion cellules commerciales
	30 Saint Spire		
	32 Saint Spire		
	34 Saint Spire		
3 - Saint Spire	3 Abélard	1	Démolition reconstruction ou Réhabilitation
4 - Arche	Angle Arche - Arquebuse	18	
7 - Papeterie	115 Papeterie	3	
8 - René Pierre	Louis Drevet	15	Réhabilitation, changement d'affectation
2 - Notre Dame	3 Rosiers	7	Construction neuve
	11 Galignani		
4 - Arche	1 Arquebuse	20	
7 - Papeterie	71 Papeterie	15	
8 René Pierre	Castors	56	

Localisation des îlots de l'OPAH Renouveau Urbain et plan cadastral



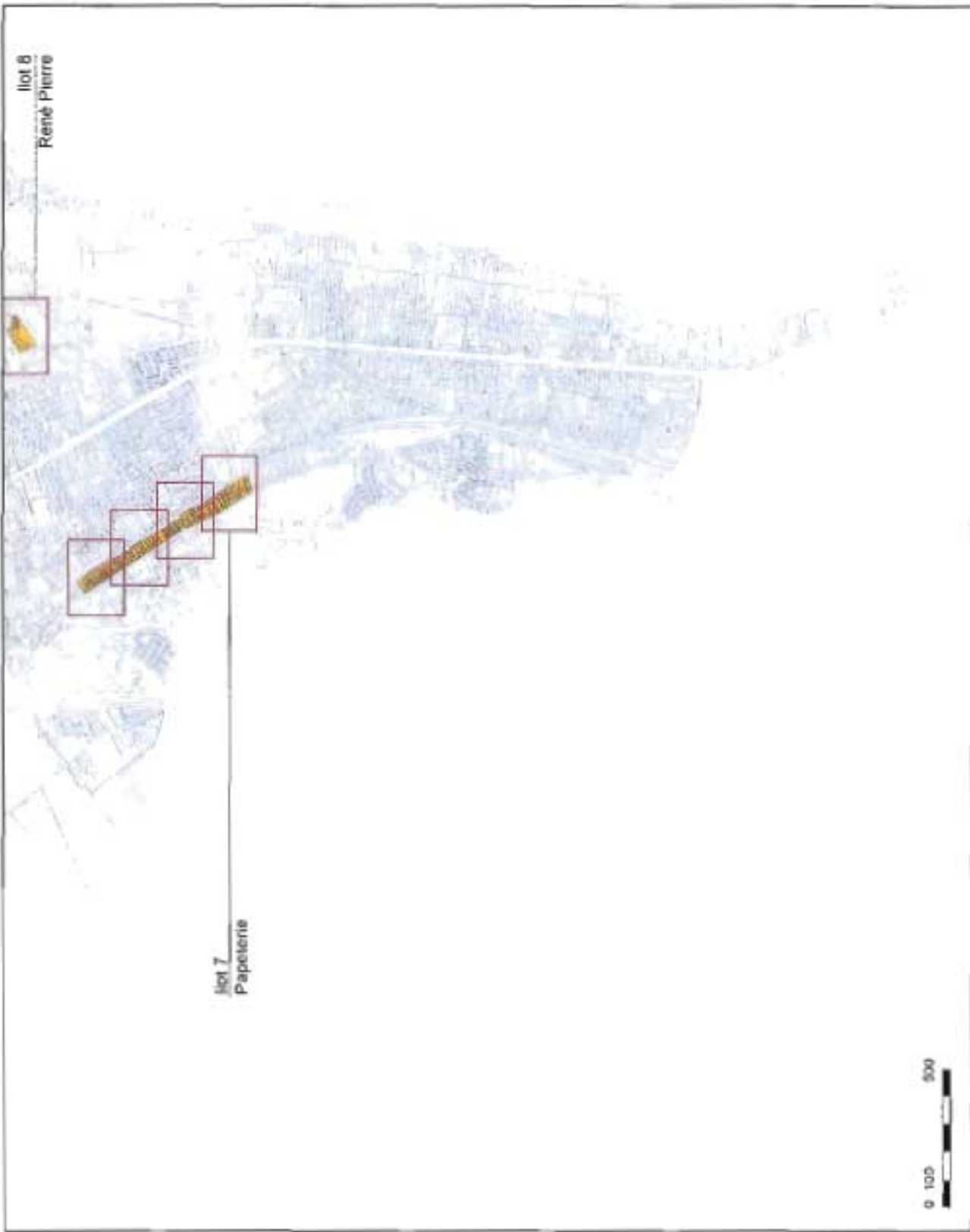
COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE
Etude pré-opérationnelle
d'OPAH
Ann. 2012

Corbeil-Essonnes

REPERAGE DES
ZOOMS
Iles fleuves
Iles fleuves



Architecte d'interne ALBERT LACROIX
N° 000 000 000 000 000 000 000
N° 00 00 00 00
N° 00 00 00 00
N° 00 00 00 00



0 100 200

COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE
Etude complémentaire
pré-opérationnelle
d'OPAH
Novembre 2012

REMPARTS
NOTRE DAME

CADASTRE

Ech. 1/1000 au format A4



1

Approuvé par le Conseil Municipal le 14/11/2012
Le Maire
M. Jean-Luc BOUTIER
Le 14/11/2012





COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE-ESSONNE

Etude complémentaire
pré-opérationnelle
d'OPA
Novembre 2012

SEINE

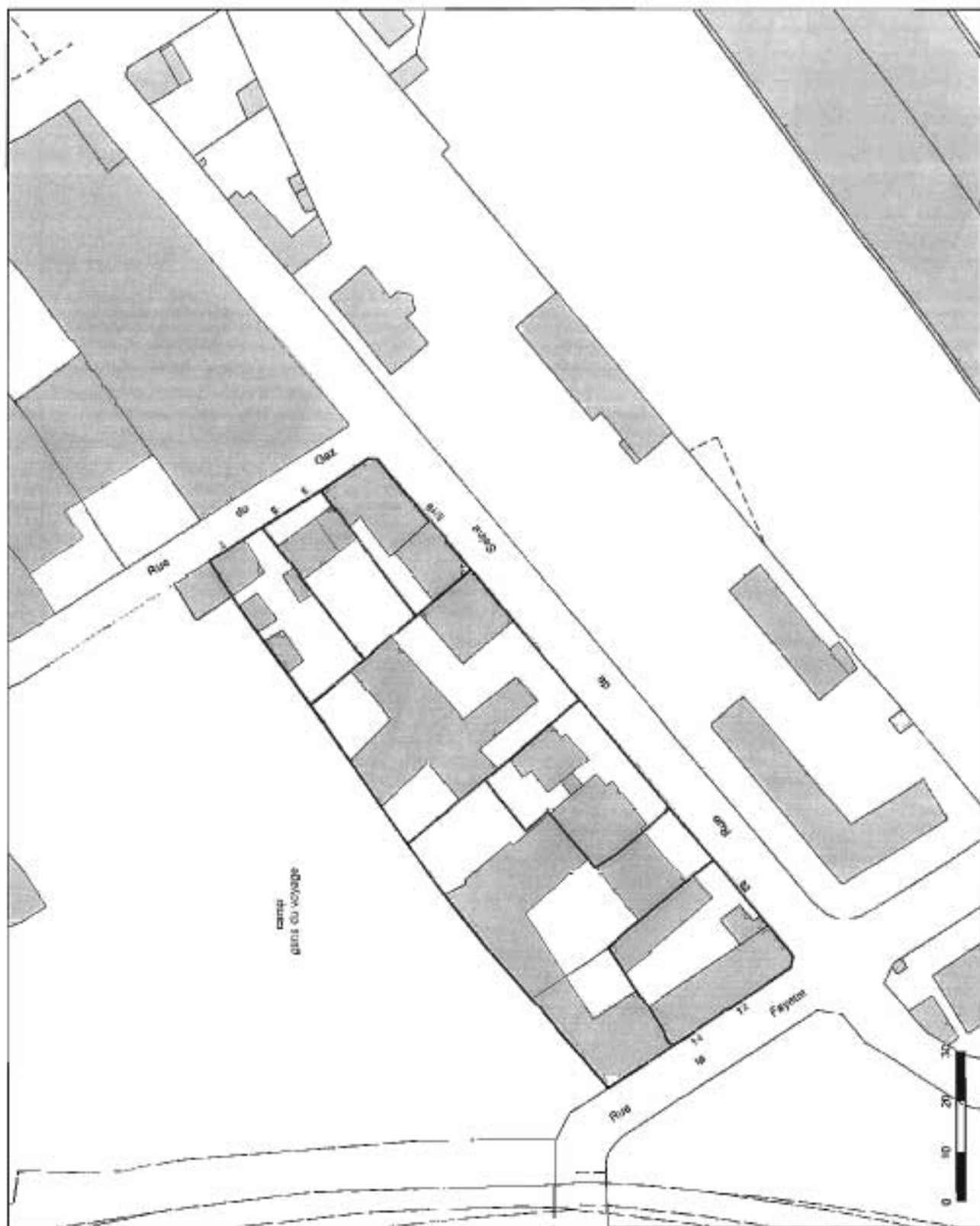
CADASTRE

Echelle 1/1000 sur format A4



1

Service Urbanisme Habitat & Logement
6, rue de la République
91000 Evry-Courcouronnes
Tél. 01 49 33 11 31
Fax 01 49 33 11 31
www.seine-essonne.fr



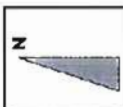
COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE

Etude complémentaire
pré-opérationnelle
d'OPAH
Novembre 2012

ANGOULEME
ZONE 2

CADASTRE

Ech 1/1000 au format A4



1

Architecte Urbanisme FUMAN & ASSOCIES
8, rue Henri Matisse 53300 ALBERTVILLE
Tél. 01 48 33 30 44
Fax 01 48 33 31 32
Demande de plan de zonage d'urbanisme



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE

Etude complémentaire
pré-opérationnelle
à l'OPAV
Novembre 2012

PAPETERIE
ZONE 1

CADASTRE

Ech. 1/5000 au format A2

1



PROJET D'AMENAGEMENT
RUE DE LA PAPIETERIE
N° 10000000000000000000
Date : 11/11/12
N° de plan : 10000000000000000000



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE

Etude complémentaire
pré-opérationnelle
d'OPAH
Novembre 2012

PAPETERIE
ZONE 2

CADASTRE

Ech. 1/1000 au format A4



1

Architecte : Sébastien Pignatelli, architecte
Rue Henri Lemaître 93200 Aubervilliers (93)
Tél. 01 48 23 38 95
Fax. 01 48 23 13 18
mailto:sebastien.pignatelli@orange.fr



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE
Etude complémentaire
pré-opérationnelle
© DPAH
Novembre 2012

PAPETERIE
ZONE 3

CADASTRE

Ech. 1/1000 sur format A3



1

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 JANVIER 1978
relative à l'accès à l'information
Réf. 178 17 JANV 1978
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 JANVIER 1978



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE
Etude comparative
pre-opérationnelle
d'OPAH
Novembre 2012

PAPETERIE
ZONE 4

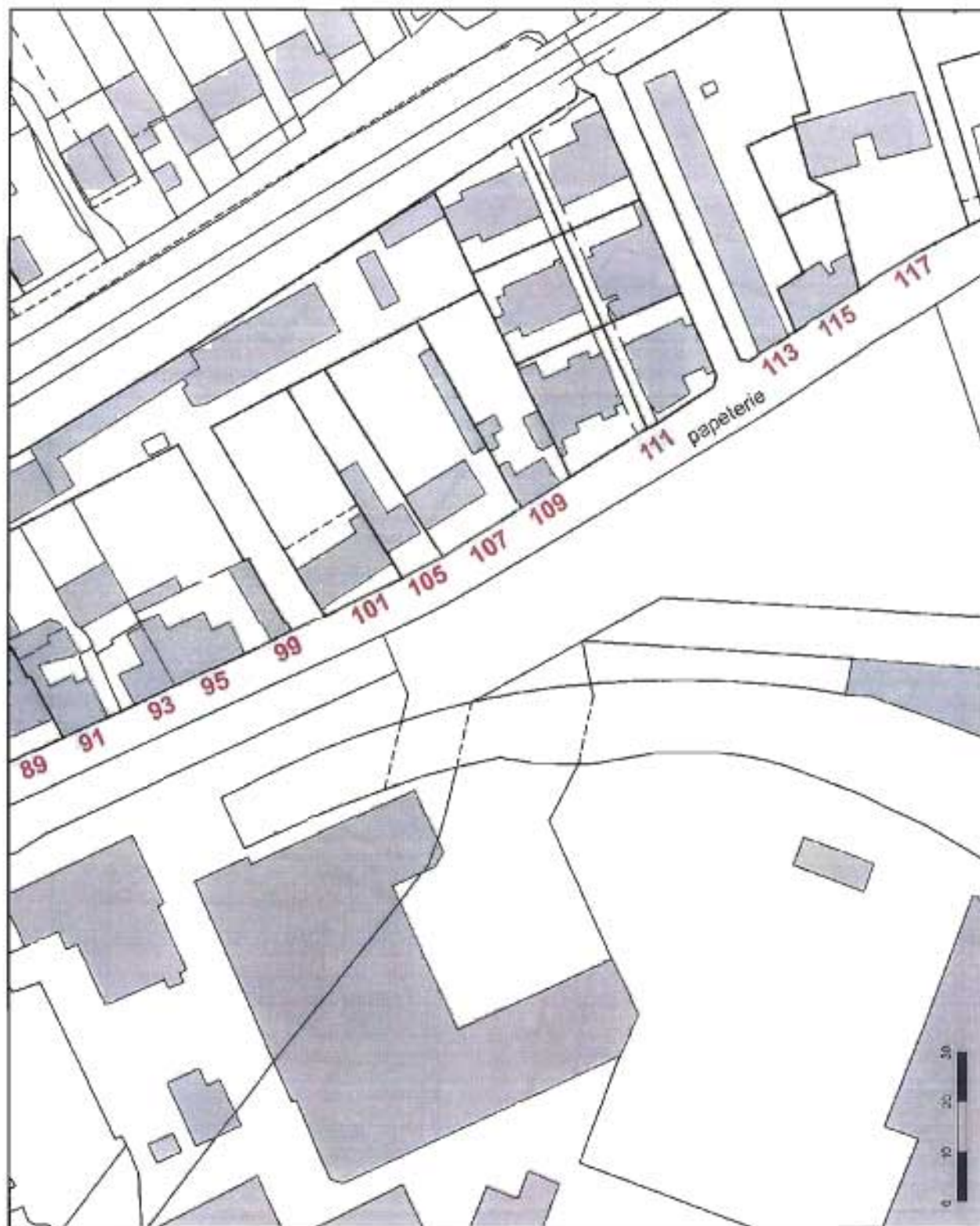
CADASTRE

Ech. 1/1000 au format A4



1

Architecte: Communauté d'Agglomération Seine Essonne
1, place de la République 91100 Evry
Tél. 01 69 23 13 13
Fax. 01 69 23 13 13
Internet: www.seine-essonne.fr



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SEINE ESSONNE
Flude complémentaire
pré-opérationnelle
d'OPAH
Novembre 2012

RENE PIERRE

CADASTRE

Ech. 1/1000 au format A4

1

Document communiqué en vertu de la loi n° 62-510 du 28 mai 1962
sur l'accès à l'information
Date de la demande : 14/01/2013
Date de la réponse : 15/01/2013



Objectifs sur 5 ans						
	Corbeil-Essonnes	Étiolles	Le Coudray-Montceaux	Saint-Germain-lès-Corbeil	Soisy-sur-Seine	TOTAL C.A Seine-Essonnes
Parties privatives et parties communes	495	18	35	52	55	655
Dont dossiers individuels propriétaires occupants	285	12	16	26	26	365
Dont dossiers individuels propriétaires bailleurs	110	6	9	6	9	140
Dont équivalent logements des copropriétés en difficultés	100	-	10	20	20	150

Propriétaires bailleurs						
Loyers maîtrisés (propriétaires bailleurs)	110	6	9	6	9	140
Dont Loyers Intermédiaires	35	3	5	3	4	50
Dont Loyers Conventionnés Sociaux	60	3	4	3	5	75
Dont Loyers Conventionnés Très Sociaux	15	-	-	-	-	15
Dont loyers Conventionnés sans subvention travaux de l'Anah* (parmi les PB)	40	2	3	2	3	50

Logements indignes propriétaires bailleurs*	29	1	1	1	3	35
Logements très dégradés propriétaires bailleurs*	16	1	1	1	1	20
Sécurité salubrité, autonomie de la personne et autres, des propriétaires bailleurs*	29	1	1	1	3	35
Amélioration énergétique des propriétaires bailleurs*	40	2	3	2	3	50

Habiter Mieux propriétaires bailleurs*	58	2	2	2	6	70
--	----	---	---	---	---	----

Propriétaires occupants						
Logements indignes propriétaires occupants	4	-	-	-	1	5
Logements très dégradés propriétaires occupants	41	2	2	3	2	50
Amélioration de la sécurité et salubrité de l'habitat des PO	45	1	2	3	4	55
Autonomie de la personne	45	2	3	5	5	60
Travaux d'amélioration énergétique	150	8	10	8	19	195

Logements vacants		45	1	1	1	2	50
Ravalements (par immeuble)		50	2	2	5	6	75
Commerces	Quote-part ravalement (propriétaire du commerce)	45	-	1	-	4	50
	Devantures + enseignes (exploitant)	45	-	1	-	4	50

Volet copropriétés en difficulté							
Copropriétés dégradées (équivalent logements)		100	-	10	18	22	150
Dont Logements indignes		33	-	3	4	5	45
Dont Logements très dégradés		33	-	3	4	5	45
Dont Autres logements		34	-	4	10	12	60
Habiter Mieux PO		195	13	13	14	15	250

Autres thématiques												
		Pratiqué réajustement	Pratiqué de travaux	ANAH	Conseil Régional	Conseil Général	Participation CASE	Autres ville	CE	Objectifs annuels CASE	CE RU	Autres villes
Ravitaillement		*	30000€remise ou 7500€/logt HT dans la limite de 15000€/immeuble				10%	10%	15%	15	5	3
	Quatre-part lot colonnades	*	2000 €/lot				10%	10%	15%	10	4	1
	Devenir	*	3000 €/boudoir				10%	10%	15%	10	4	1
	Prime de sortie de vacances		50€ HT - 4000€ max/lot				750	750	750	7	2	1
	Pratiqué réajustement						4%					
Montant de la prime calculé en fonction de la surface du logement (et sur un logement de 30 m² (moyenne)).												
Volet OPAH copropriétés en difficulté												
		Pratiqué réajustement	Pratiqué de travaux	ANAH	Conseil Régional	Conseil Général	Participation CASE	Autres ville	CE	Objectifs annuels CASE	CE RU	Autres villes
Copropriétés en difficulté hors LHI			ANAH : 150 000 HT/lot + 15 000€/lot CE : 10000 TTC	35%								
			ANAH : 150 000 HT/lot + 15 000€/lot CRIF : la ballastation CDSR max 10 000 €/lot	50%	50%	15%	10%	10%	10%	3	1	1
			ANAH : 150 000 HT/lot + 15 000€/lot CRIF : la ballastation CDSR précaution énergétique max 3 000 €/lot	25%	25%							
			ANAH : 150 000 HT/lot + 15 000€/lot CRIF : agrément PIB (précarité énergétique) max 3 000 €/lot	35%	25%							
Habitat Mixte syndicat			*	1500						12 lots		
Luto contre le saturnisme en PC de copropriété	Copropriétés PO catégorie A	1 pers. 1300 € 2 pers. 2000 €			30%					3	1	1
	Copropriétés PO catégorie B	1 pers. 2000 € 2 pers. 2500 €			70%					3	1	1
	Copropriétés PO catégorie C	1 pers. 2300 € 2 pers. 2800 €			70%					3	1	1
	Copropriétés PO catégorie A	1 pers. 1300 € 2 pers. 2000 €			40%					3	1	1
Habitat indigne selon dégrada parties privatives	Copropriétés PO catégorie B	1 pers. 2000 € 2 pers. 2500 €			40%					3	1	1
	Copropriétés PO catégorie C	1 pers. 2300 € 2 pers. 2800 €			20%					3	1	1
Habitat Mixte	PO éligible		*	3000						3	1	1
	PO éligible		*	2000						3	1	1
Aides au redressement de la gestion	Syndic de copropriétés			150 €/lot / an CRIF : 150 €/lot / an	30%					150 lots	5	5
				ANAH : 150 000 HT/lot + 15 000€/lot	50%					3	1	1
Aide à la formation	Syndic de copropriétés au statut d'association territoire	*		CRIF : 150 €/lot / an	50%					150 lots	5	5

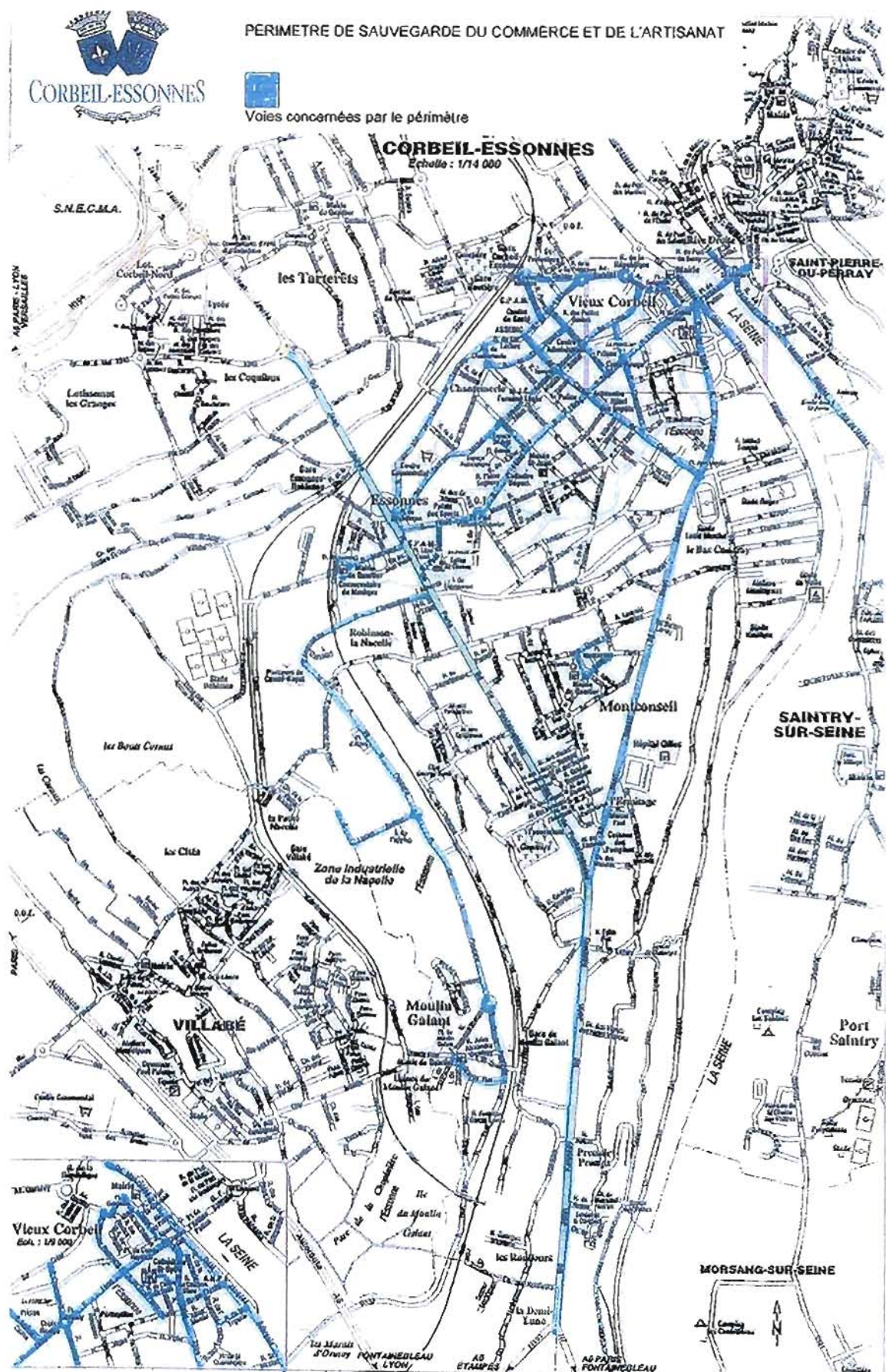
ANAH: PO: 3000 € + abondement à hauteur de la prime octroyée par les collectivités locales PB: 2000 € / syndicat de copropriété : 1500 €/lot d'habitation

— Analyse PO: 30 000 € • abondement à hauteur de la primo octroyée par les collectivités locales/ PG : 2000 € / syndicat de copropriété : 1500 €/lot d'habitation

Annexe 4. Exemple de grille de suivi des objectifs et indicateurs chiffrés

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Parties privatives et parties communes						
dont propriétaires occupants						
dont propriétaires bailleurs						
Propriétaires bailleurs						
Loyers maîtrisés (propriétaires bailleurs)						
dont Loyers Intermédiaires						
Loyers Conventionnés Sociaux						
Loyers Conventionnés Très Sociaux						
Loyers Conventionnés sans travaux						
Logements indignes propriétaires bailleurs						
Logements très dégradés propriétaires bailleurs						
Amélioration énergétique des propriétaires bailleurs						
Propriétaires occupants						
Logements Indignes propriétaires occupants						
Logements très dégradés propriétaires occupants						
Sécurité et salubrité de l'habitat des PO						
Autonomie de la personne						
Travaux d'amélioration énergétique						
Habiter Mieux						
Autres thématiques						
Logements vacants						
Ravalements (par immeuble)						
Commerces	Quote-part ravalement (propriétaire du commerce)					
	Devantures + enseignes (exploitant)					
Volet copropriétés en difficulté						
Copropriétés dégradées et équivalents nombre de logements						

Annexe 5. Cartographie du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de Corbeil-Essonnes



Annexe 6. Liste des copropriétés repérées pour le volet Copropriétés en difficulté (potentielle) :

Copropriétés Inscrites dans le volet copropriétés en difficulté potentielle (dites « prioritaires »).

Repérage issu de l'Observatoire des copropriétés de la DDT91 et du repérage effectué lors de l'étude pré-opérationnelle.

Commune	Copropriétés
Corbeil-Essonnes	29, rue Emile Zola
	6, rue des Remparts
	8, rue des Remparts
	17, rue de l'Arche
	12-14 rue Lafayette
	3-5, rue du Gaz
	19, rue d'Angoulême
	31, rue d'Angoulême
	68, rue d'Angoulême
	5, rue d'Angoulême
	36, rue de Paris
	21, rue de la Papeterie
	47, rue de la Papeterie
	67, rue de la Papeterie
	79, rue de la Papeterie
	83, rue de la Papeterie
	9, rue du Grand Pignon
Etiolles	Aucune copropriété en difficulté repérée
Le Coudray-Montceaux	18-20, avenue Charles de Gaulle
Saint-Germain-lès-Corbeil	9, rue du Vieux Marché
	9, rue Jean de la Fontaine
Soisy-sur-Seine	26, avenue du Général de Gaulle
	18, rue du Bac de Ris

Annexe 7. Liste des adresses repérées relevant potentiellement de situations d'habitat indigne
Repérage effectué lors de l'étude pré-opérationnelle.

Commune	Copropriétés
Corbeil-Essonnes rue du Maréchal de Lattre rue Tanneguy rue Maulzie	29, rue Emile Zola
	12-14 rue Lafayette
	19, rue d'Angoulême
	31, rue d'Angoulême
	68, rue d'Angoulême
	21, rue de la Papeterie
	39, rue de la Papeterie
	47, rue de la Papeterie
	79, rue de la Papeterie
	8, rue du Charbon Blanc
	3, rue du Déversoir
	44, rue Jean Jaurès
	40, rue de Paris
	42, rue de Paris
	117, rue de la Papeterie
	8, rue des Remparts
Etiolles	62, rue des Bordes
Le Coudray-Montceaux	38, rue des Bordes de Seine
	28, rue de l'Eglise
Saint-Germain-lès-Corbeil	9, rue du Vieux Marché
	15, rue du Vieux Marché
Soisy-sur-Seine	21, rue de la Libération
	14bis, rue Notre Dame
	54, rue des Francs Bourgeois
	12, boulevard de la République
	16-18, boulevard de la République
	22, boulevard de la République
	3, rue Galignani

Annexe 8 : liste des rues concernées par l'opération « ravalement »

- Etiolles : rue de l'Eglise, Grande Rue, rue de la Montagne de Goupigny, rue des Bordes
- Le Coudray Montceaux : les bâtiments subventionnés seront ceux frappés par un arrêté de péril ou d'insalubrité, la rue de l'Eglise, l'avenue du Général de Gaulle
- Saint-Germain-Lès-Corbeil : rue de Tigery, rue du Vieux Marché, rue Darblay, rue Ernest Chamblain
- Soisy-sur Seine : rue Notre Dame, rue des Francs Bourgeois, rue Galignani, avenue du Général de Gaulle, rue de l'Eglise, numéros 1 à 7 et 2 à 18 de la rue du Grand Veneur.
- Corbeil-Essonnes : voir liste ci-dessous.

Rue, Avenue	Nom	N°
Rue	Abélard	
Rue	Albert Mercier	
Rue	Aligre	
Rue	Alouette	2 au 10 bis - 1 au 9
Rue	Alsace- lorraine	
Rue	André Bezine	
Rue	Angoulême	1 au 89 – 2 au 80 - 100 au 116 + côté impair
Quai	Apport Paris	1 au 37
Rue	Arche	
Allées	Aristide Briand	
Rue	Arquebuse	
Rue	Audiffred Bastide	
Rue	Barillet	
Rue	Barre	
Rue	Barthélémy	1 au 31 – 2 au 22
Rue	Bas Coudray	1 au 31 – 2 au 10
Rue	Bernardin de Saint Pierre	2 au 8
Rue	Bertholet	
Rue	Boucherie	
Rue	Caillettes	
Impasse	Canal	1 au 11 – 2 au 20 –BC 34 – 305 -311
Rue	Capitalne Pasquet	
Avenue	Carnot	
Rue	Champs d'Epreuves	
Rue	Champlouis	
Avenue	Chanlermerle	
Rue	Charbon Blanc	
Rue	Charles Drezet	1
Rue	Chevalier	Côté pair
Rue	Chevalier Saint Jean	
Boulevard	Combes Marnès	1 au 27
Rue	Commanderie	
Place	Comte Haymon	
Rue	Cottage	2 au 12
Boulevard	Crété	
Rue	Cullion	
Avenue	Darblay	
Rue	Dauphine	87 au 111 – 12 au 106
Rue	Département	
Rue	Déversoir	
Rue	Docleur Vignes	
Rue	Edouard Petit	

Rue	Emile Gourdet	
Rue	Enfer	
Quai	Essonne	
Rue	Féray	
Rue	Ferdinand Buisson	
Rue	Ferdinand Seurat	
Boulevard	Fontainebleau	2 au 10 – 1 au 23
Rue	Fossés	
Rue	Fours à chaux	
Place	Galignani	
Rue	Gaz	
Rue	Général Leclerc	
Rue	Général Lucotte	
Rue	Georges le Dû	2 au 4 – 1 au 17
Boulevard	Georges Michel	
Rue	Glacière	2 au 6
Rue	Gournay	
Rue	Grand Pignon	
	Grande Rue	1 au 45 – 2 au 28
Rue	Guinguette	
Place	Henri Barbusse	1 au 37
Rue	Henri Chérière	
Boulevard	Henri Dunant	2 au 38 – 1 au 15
Rue	Indienne	
Quai	Jacques Bourgoïn	2 au 64
Rue	Jean-Jacques Rousseau	
Boulevard	Jean Jaurès	1 au 91 – 2 au 88
Rue	Jeanne d'Arc	
Rue	Jules Alex Geoffroy	2 au 12 – 1 au 19
Rue	Jules Lemaire	
Rue	Jussy	
Rue	Lafayette	2 au 18 – 1 au 11
Rue	Lamartine	
Rue	Laminoir	
Rue	Lavoisier	
Place	Léon Cassé	
Rue	Liberté	52 au 54 – 71 au 75
Rue	Lisse	1 au 9 – 2 au 4
Rue	Louis Joyeux	2 au 66 – 1 au 45 55 au 57 – (BM 109 – 110 – 112)
Rue	Louis Robert	
Rue	Maraîs	2 au 12 -1
Rue	Marchand	
Rue	Maréchal de Lattre de Tassigny	
Rue	Maurage	
Rue	Maurice Berteaux	
Quai	Maurice Riquiez	
Quai	Mauzaisse	
Impasse	Minerva	
Rue	Montagne des Glaises	54 au 68 – 47 au 55
Rue	Montagne du Perray	
Rue	Montagne du Vieux marché	
Rue	Montagne Saint germain	
Rue	Nagis	
Rue	Neuve Notre dame	
Rue	Notre Dame	
Rue	Oberkampf	
Rue	Papeterie	1 au 191 – 197 – 122 – 126 au 140
Rue	Paradis	
Impasse	Parc	

Chemin	Nagis	
Rue	Paris	
Rue	Paul Bert	2 au 18
Rue	Paul Doumer	
Rue	Pêcherie	
Rue	Petites Bordes	
Rue	Pierre Sémard	
Impasse	Place	2 au 4 - 1 au 3
Rue	Planchette	
Rue	Port aux Boulangers	
Rue	Port Saint Guénault	
Rue	Polerie	
Rue	Poudrerie	
Rue	Prêtres	
Rue	Prieuré	
Rue	Quarantaine	
Rue	Quatorze Juillet	
Rue	Raymond Rozier	1 au 9
Rue	Reine Ingeburge	
Rue	Remparts	
Rue	République	
Rue	Robert Spinedi	2 au 22 - 1 au 5
Rue	Robinson	1 au 15 - 2 au 24
Rue	Rosiers	
Rue	Sabatier	2 au 26
Route	Saint Germain	12 au 16
Place	Saint Léonard	
Rue	Saint Louis	
Impasse	Saint Louis	
Rue	Saint Nicolas	
Cloître	Saint Spire	
Rue	Saint Spire	
Rue	Salmon	
Place	Salvandy	
Rue	Seine	
Rue	Soisy	
Rue	Tir	
Rue	Tisseurs	
Rue	Triperie	
Rue	Trou Patix	
Rue	Tuileries	
Place	Vaillant Couturier	
Rue	Victor Hugo	
Rue	Vigier	
Rue	Villébois Mareuil	
Rue	Waldeck Rousseau	
Rue	Widmer	

Annexe 9 : Proposition d'actions pour le volet renouvellement urbain

Les objectifs qualitatifs du volet renouvellement urbain sont issus de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et proposés par l'équipe qui l'a réalisée. S'agissant de propositions envisagées par le prestataire, elles sont données à titre indicatif.

A/ Les objectifs urbains

Ilots Remparts et Notre Dame :

- Restructuration du parking de la rue des Rosiers qui est une dent creuse dans ce tissu urbain médiéval de centre-ville.
- Réaménagement du square Alfred Jarry afin de proposer un lieu de sociabilité entre la terrasse du café (9, place Galignani), le nouveau parking et les rues adjacentes.
- Incitation des propriétaires du 16, place du Comte Haymon, à aménager leur parcelle de telle manière que l'alignement commercial de la place puisse être recréé.
- Aménagement des abords de l'Essonne : création d'une barrière visuelle entre la rive droite et le parking de la rue Crété, prolongement du chemin piétonniers interrompu de la rive gauche et requalification des lavoirs.

Ilots Saint Spire et Arche :

- Réaménagement de la place située sur la rue du Trou-Patrix afin que l'espace piétonnier soit plus important.
- Réorganisation du parking donnant sur l'Essonne afin de libérer les abords de la rivière, de les aménager, les végétaliser et que les habitants se les réapproprient.
- Redynamisation des commerces vacants.
- Regroupement de cellules commerciales afin d'offrir des locaux plus adaptés.

Ilot Seine :

- Réaménagement de la cour de la parcelle du 12-14, rue Lafayette afin d'améliorer le cadre de vie des occupants.
- Alignement sur rue des éventuels bâtiments qui viendrait à être construits sur les terrains de l'Etat, afin qu'une séquence urbaine y soit créée.

Ilot Angoulême :

- Aménagement de la cour commune des 40 et 42, rue de Paris, en une sorte de placette privée avec des espaces végétalisés et un espace central minéral.
- Redynamisation des commerces vacants.
- Valorisation patrimoniale : ravalements, requalification des porches et des lavoirs.

Ilot Papeterie :

- Réaménagement d'accès aux cours intérieures et aux boxes des 79 et 83, rue de la Papeterie et création de petits espaces plantés.
- Au 85-87, rue de la Papeterie : requalification et végétalisation de la parcelle, création de cheminements piétonniers permettant d'accéder aux immeubles par l'arrière et en déplacement des stationnements des voitures pour libérer les espaces verts.
- Au n° 117, rue de la Papeterie : réorganisation des jardins potagers existants.
- Au n°99, rue de la Papeterie : requalification d'ateliers d'artisans vacants et en mauvais état afin de redynamiser ce lieu d'activité professionnelle.

Ilot René Pierre :

- Remplacement des commerces en rez-de-chaussée par des maisons de ville en duplex (permis par la grande hauteur sous-plafond des locaux), des patios apportant de la lumière à la profondeur des locaux et trois ateliers. Les logements existants seront réhabilités. La structure de l'immeuble étant en bon état et en béton, il est envisageable d'ajouter des étages de logements supplémentaires en structure légère (bois, acier, etc.) afin d'atteindre les trois niveaux du côté droit de l'immeuble. A la place du parking avant, il est

proposé la construction d'un immeuble aligné sur rue, en réponse à l'immeuble existant en face, créant ainsi une séquence urbaine cohérente. L'immeuble pourrait contenir 56 logements sur quatre niveaux. Une cour intérieure serait créée entre les deux immeubles. Une résidentialisation des espaces extérieurs est proposée. Les espaces arrière sont réaménagés afin d'offrir le nombre de places de stationnement nécessaire et des espaces verts.

Afin de concrétiser ces propositions, l'équipe de suivi-animation devra :

- assurer l'articulation avec les interlocuteurs compétents en termes d'aménagement urbain,
- inciter les copropriétés concernées par des aménagements de cours et de cœur d'îlot à réaliser les travaux nécessaires ou à les inclure dans leur programme de redressement,
- poursuivre la réalisation de diagnostics urbains durant l'opération,
- faire un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles ou îlots,
- proposer les modalités opérationnelles les plus adaptées.

B/ Les objectifs fonciers

Ilots Remparts et Notre Dame :

- La potentialité foncière offerte par le parking et la parcelle rue des Rosiers (appartenant à la ville) permettrait de réaliser la construction d'un immeuble (par exemple 7 logements et un commerce), et un parking sur la même parcelle (par exemple un parking silo de 24 places).
- L'immeuble en ruine au 12, rue des Remparts (appartenant à un particulier) pourrait faire l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration pour la création d'un immeuble de 5 logements.

Ilots Saint Spire et Arche :

- L'immeuble en ruine au 3, rue Abélard (appartenant à la ville) pourrait bénéficier d'une opération de démolition-reconstruction (deux scénarios ont été proposés : création d'un logement ou extension des locaux adjacents).
- L'immeuble en ruine à l'angle Arche-Arquebuse (appartenant à un particulier) pourrait bénéficier d'une opération de démolition-reconstruction pour la réalisation d'environ 18 logements.
- La potentialité foncière offerte par le parking au 1, rue de l'Arquebuse (appartenant à la ville) permettrait la construction d'un immeuble d'environ 20 logements
- Le potentiel offert par la vacance de 4 cellules commerciales appartenant à 4 parcelles différentes et à 4 propriétaires différents, permettrait de réaliser une opération de réunion de cellules commerciales afin d'offrir la possibilité à des commerces de grande taille de s'y installer.

Ilot Angoulême :

Bontemps
L'état du 40, rue de Paris allie péril, insalubrité, vacance et fragilité sociale des occupants. Le 42, rue de Paris, occupé par des logements et un hôtel meublé et partageant la même cour que le n°40, est moins dégradé que ce dernier. Le propriétaire ayant émis la volonté de vendre son bien, il est proposé d'inscrire cette adresse dans l'OPAH RU afin qu'une opération globale puisse être menée sur les deux adresses mitoyennes : une ORI serait nécessaire au 40, rue de Paris, et une opération d'acquisition-amélioration sur le 42 rue de Paris permettraient de concrétiser un tel programme de réhabilitation.

Ilot Papeterie :

- L'immeuble en ruine au 115, rue de la Papeterie pourrait faire l'objet d'une démolition-reconstruction pour réaliser un immeuble de 3 logements et un commerce en rez-de-chaussée,
- La potentialité foncière offerte par la dent creuse sur la parcelle du 71, rue de la Papeterie, permettrait la construction de 2 immeubles de 15 logements.

Ilot René Pierre :

- Le centre commercial de Montconseil étant voué à disparaître, il constitue un potentiel foncier en lui-même. Il permettrait la création de maisons de villes à la place des commerces actuels, de réhabiliter les logements existants et de construire des niveaux supplémentaires de logements.
- La potentialité foncière offerte par le parking sous occupé appelle la construction d'un immeuble de logements aligné sur la rue René Pierre.

PÔLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**FICHE SILI**

COMMUNE:

N° d'enregistrement:

(à remplir par le service centralisateur)

Date :

Logement repéré par :

DDT ☐	COMMUNE ☐	SERVICES SOCIAUX ☐
ARS - Délégation de l'Essonne ☐	ASSOCIATION ☐	
CAF ☐	AUTRE (préciser) ☐	

Précisions concernant l'adresse du logement :

Immeuble collectif	oui ☐	non ☐ (copropriété)
Numéro.....Rue		
Résidence.....		
Bâtiment.....	escalier.....	Etage..... Porte.....
Code d'accès immeuble :		
Code postal.....Commune.....		
N° d'invariant fiscal (numéro identifiant du logement se trouvant au bas de la page 4 de la taxe d'habitation) :		
Coordonnées du propriétaire		
Nom et adresse.....		

Précisions concernant l'occupation du logement :

Nom et prénom de l'occupant.....
Téléphone : _ / _ / _ / _
Nom et prénom du signalant (si différent de l'occupant).....
L'occupant autorise t'il la transmission des informations au propriétaire ? oui ☐ non ☐
L'occupant donne t'il son accord pour que le propriétaire soit sollicité par la CAF pour améliorer ses conditions de logement ? oui ☐ non ☐
Titre d'occupation
Locataire ☐ Sous-locataire ☐ Propriétaire ☐ Logé gratuitement ☐ Autre ☐
Date d'entrée dans lieux _ / _ / _
N° d'allocataire CAF.....
Montant du loyer.....Montant de l'aide au logement.....
N° de demande de logement social.....

Les indications « danger, santé, confort » sont destinées à orienter le diagnostic mais ne préjugent pas de la suite donnée au signalement.

Informations relatives au logement		D A N G E R	S A N T É	C O N F O R T
DANGER : procédure de péril (Code de la Construction et de l'Habitation)				
SANTÉ : application du RSD et procédures d'insalubrité et de lutte contre le saturnisme (Code de la Santé Publique)				
CONFORT : décence du logement (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)				
S'agit-il d'un logement en sous-sol (enterré de plus d'1 mètre) ?	oui ☐		X	
S'agit-il d'un logement construit avant 1949 ?	oui ☒ ne sait pas ☐		X	
Composition du logement				
Nombre de pièces principales.....1.....dont.....chambres				X
Absence de cuisine ou de coin cuisine	oui ☐			X
Absence de salle de bains ou de douche	oui ☐			X
Absence de WC à l'intérieur du logement	oui ☐ (logement > 1 pièce)			X
- à l'extérieur réservé au logement	oui ☐		X	X
- à l'extérieur commun à plusieurs logements	oui ☐		X	X
Dimensions des pièces du logement				
Une pièce principale est-elle inférieure à 9 m ²	oui ☐		X	
Une des autres pièces est-elle inférieure à 7 m ²	oui ☐		X	
Hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m	oui ☐		X	
Superficie approximative du logement _ m ²				
Installation d'eau				
Absence d'eau potable	oui ☐		X	
Dispositif d'évacuation des eaux usées inadapté	oui ☐		X	
Installation électrique				
Prises mal fixées	oui ☐		X	
Défaut de raccordement à la terre	oui ☐		X	
Fils volants	oui ☐		X	
Absence de tableau de protection	oui ☐		X	
Installation de chauffage				
Type de chauffage: - convecteurs électriques ☐ - chauffage central ☐				
Présence d'une chaudière à gaz	oui ☐			
Absence de ventilation dans la pièce où est installée la chaudière	oui ☐	X	X	
Absence de moyen de chauffage fixe	oui ☐		X	X
Autre moyen de chauffage (préciser).....				
Eau chaude sanitaire				
Absence d'eau chaude	oui ☐			X

Présence d'un chauffe-eau à gaz	oui ☐			
Absence de ventilation dans la pièce où est installé le chauffe-eau	oui ☐	X		
<i>Les indications « danger, santé, confort » sont destinées à orienter le diagnostic mais ne préjugent pas de la suite donnée au signalement.</i>				

Informations relatives au logement		D A N G E R	S A N T E	C O N F O R T
DANGER : procédure de péril (Code de la Construction et de l'Habitation)				
SANTÉ : application du RSD et procédures d'insalubrité et de lutte contre le saturnisme (Code de la Santé Publique)				
CONFORT : décence du logement (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)				
Aération du logement				
Absence de ventilation dans les sanitaires	oui ☐		X	
Ventilation existante dans les sanitaires non utilisée	oui ☐		X	
Absence de ventilation dans la cuisine	oui ☐		X	
Ventilation existante dans la cuisine non utilisée	oui ☐		X	
Eclairage naturel				
Certaines pièces principales (séjour et chambre) ne disposent pas d'une fenêtre ouvrant sur l'extérieur? oui ☐ - Lesquelles?			X	X
Etat général du logement				
<i>Etat des murs</i>				
Peintures écaillées	oui ☐		X	
Papiers décollés	oui ☐		X	
Moisissures	oui ☐		X	
Fissures	oui ☐		X	
Ruissellements d'eau	oui ☐		X	
<i>Autres défauts apparents</i>				
Menuiseries non étanches à l'air ou à l'eau	oui ☐		X	
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer	oui ☐	X		
Toiture présentant un danger	oui ☐	X		
Rambarde / garde-corps (défaut de solidité ou absence)	oui ☐	X		
Autres : <i>Préciser :</i>				
Surpeuplement				
Le surpeuplement s'apprécie de la façon suivante, selon la définition du Haut Conseil de la Santé Publique: <i>Surface minimale du logement :</i> 9m ² pour une personne seule, 16m ² pour un couple, 9m ² par personne supplémentaire.				

Composition familiale: Nombre d'adultes:.....Nombre
d'enfants:.....
Âge des enfants :

Y a-t-il surpeuplement? oui ☒ ☐ X ☐

Les indications « danger, santé, confort » sont destinées à orienter le diagnostic mais ne préjugent pas de la suite donnée au signalement.

Remarques complémentaires sur l'état du logement et des parties communes

Exprimées par l'occupant

.....
.....
.....
.....
.....

Exprimées par le propriétaire (si rencontré)

.....
.....
.....
.....
.....

Eléments d'informations recueillis par:

Nom:

Fonctions:

Organisme:

Coordonnées téléphoniques:

Méi:

Signature (éventuellement cachet de l'organisme)

Personnes présentes lors de la visite:

Nom:

Qualité (occupant, signalant, propriétaire,...)

Interventions antérieures: (courrier au propriétaire, démarche juridique ou administrative...)

.....
.....
.....
.....

Fiche à adresser à:

ARS - Délégation territoriale de l'Essonne - Service Contrôle et Sécurité Sanitaire des Milieux
Cellule Environnement Intérieur -6/8 rue Prométhée -Tour Lorraine-Immeuble France Evry 91035 EVRY Cedex

