

Communauté de communes du Provinois

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

« Provins Centre-ville »

2025-2029

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes du Provinois, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représentée par Monsieur Olivier Lavenka, Président,

L'État, représenté par Monsieur Pierre Ory, Préfet du Département de Seine-et-Marne,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Pierre Ory, Préfet du Département de Seine-et-Marne, et dénommée ci-après « Anah »,

Et la Commune de Provins, représentée par Monsieur Olivier Lavenka, Maire,

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

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

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

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), adopté le 13 juillet 2021 par le Préfet du département de Seine-et-Marne et par le Président du Conseil départemental,

Vu le SCoT approuvé le 15 juillet 2021 à l'échelle du Grand Provinois et qui vise à structurer la stratégie économique du territoire, valoriser le paysage et conforter l'armature urbaine du territoire,

Vu le Programme Local de l'Urbanisme de Provins, approuvé le 25 avril 2013,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation à l'échelle de la commune de Provins, signée le 14 décembre 2023,

Vu l'avis favorable sur la présente convention, du délégué de l'Anah, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) en date du 06 septembre 2024 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10 Octobre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Provins en date du 18 Octobre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Seine-et-Marne en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 12 novembre 2024.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du 30 Octobre 2024 au 02 décembre 2024 à Provins, 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	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action.....	13
3.1. Volet urbain	13
3.2. Volet foncier	14
3.3. Volet immobilier.....	17
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	18
3.5. Volet copropriété en difficulté	20
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	22
3.8 Volet social.....	23
3.9. Volet patrimonial et environnemental	24
3.10. Volet économique et développement territorial	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	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 la collectivité maître d'ouvrage.....	29
Article 6 – Conduite de l'opération	30
6.1. Pilotage de l'opération	30
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	30
6.1.2. Instances de pilotage.....	30
6.2. Suivi-animation de l'opération	31
6.2.1. Équipe de suivi-animation	31
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	32
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	33
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	34
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	34

6.3.2. Bilans et évaluation finale	34
Chapitre VI – Communication.	36
Article 7 - Communication.....	36
7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat.....	36
7.2 Règles relatives aux autres partenaires.....	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	37
Article 8 - Durée de la convention	37
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	37
Article 10 – Transmission de la convention	37
ANNEXES.....	39
Annexe 1. Périmètre OPAH-RU : Liste des rues	39

Préambule

Présentation du territoire de l'agglomération.

La Communauté de Communes du Provinois située à l'est du territoire Seine et Marnais, constitue une intercommunalité rurale d'une superficie de 627 km² représentant 4,6% de l'espace régional.

De par sa position, à l'articulation entre l'Île-de-France, le Grand Est et la Bourgogne, l'espace du Provinois joue aujourd'hui un rôle d'interface majeur entre l'agglomération parisienne en expansion croissante, et les régions limitrophes composées d'une couronne de villes satellites (Reims, Sens, Troyes...).

L'avenir et les enjeux du Provinois reposent aujourd'hui sur l'amélioration de ses liens avec l'ouest francilien mais également sur le développement des relations avec l'est du bassin parisien (Régions Champagne-Ardenne et Bourgogne)

Au niveau de la politique territoriale, le Schéma de cohérence territoriale, SCOT du Grand Provinois, en vigueur depuis 2021, réunit deux intercommunalités et 81 communes dans son périmètre : le Provinois et le Bassée-Montois. Il vise à ouvrir le territoire en affirmant son statut d'interface entre l'espace Francilien et les régions limitrophes ; en renforçant le potentiel économique local et ses atouts touristiques ; en préservant et valorisant les richesses du territoire (patrimoine bâti, naturel et paysager).

Situation de la ville de Provins.

Ancienne capitale des comtes de Champagne, inscrite au patrimoine mondial de l'humanité en 2001, Provins est bien connue pour la richesse de son patrimoine médiéval.

Ville à fort rayonnement touristique, elle accueille en moyenne chaque année, un million de visiteurs.

Située en frange Est de la Seine et Marne, et distante d'environ 90 km de la capitale, Provins bénéficie d'une liaison directe par le train (transilien ligne P) qui la relie à Paris en 1h20, et par le bus express du réseau Ile de France mobilité (ligne Provins Chessy puis RER ligne A) vers Paris.

A l'échelle régionale, sa position en dernière couronne de région parisienne et à distance des principaux pôles urbains de l'est francilien (Meaux, Melun) la place relativement en retrait des logiques résidentielles et économiques de la capitale.

Il n'en demeure pas moins que l'attractivité de Provins, la positionne, au niveau de la planification régionale (SDRIF 2013), comme un pôle de centralité à conforter, à l'instar de Nangis et Montereau Fault-Yonne, Nemours. Pôle local administratif, tertiaire et économique, Provins est chef-lieu de l'arrondissement et du canton. Ville sous-préfecture, elle accueille les principaux services déconcentrés des administrations départementales.

La commune compte aujourd'hui 12 000 habitants, elle est à la fois ville centre du Grand Provinois (échelle du SCOT), et de la Communauté de Communes du Provinois, composée de 39 communes rurales regroupant 34 587 habitants (2018).

La Commune dispose d'un PLU (2013) actuellement en cours de révision générale, et d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) actuellement en vigueur sous forme de SPR, également en cours de révision générale.

La Ville exerce un droit de préemption renforcé sur les zones U et UA du PLU, ainsi que sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, et baux commerciaux dans un périmètre d'application portant sur l'axe est-ouest ville basse et ville haute. Enfin, elle dispose d'un règlement local de publicité (RLP- 2021).

Politique urbaine et programmes territoriaux structurants

Le statut de centralité de Provins induit la démarche de développement qu'elle poursuit. Aujourd'hui la ville concentre une bonne partie des équipements et services publics structurants de l'intercommunalité (Culture, santé, sport, éducation, administratifs etc...). Par ailleurs, son activité économique et commerciale lui permet de d'asseoir un rayonnement à l'échelle territoriale.

Pour autant, la ville montre aussi plusieurs signes de fragilité, liés à une série de problématiques urbaines, sociales, de dégradation du parc immobilier ancien, de mobilité etc..., qu'elle doit prendre en compte pour répondre à l'évolution des besoins des populations, maintenir et améliorer son cadre de vie ; le tout dans un contexte qui nécessite d'intégrer l'ensemble des composantes de développement durable.

Consciente de ces enjeux, la commune compose une évolution sur court, moyen et long terme en poursuivant une démarche à plusieurs dimensions, qui vise à la fois à conforter son statut de « pôle de centralité » mais aussi lui permette de rentrer dans une dynamique urbaine plus résiliente :

Maintien du dynamisme commercial de centre-ville et développement continu des activités économiques, amélioration de l'offre de services publics notamment liés à la santé, mise en place de services d'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat, poursuite de la promotion du tourisme comme levier de développement, amélioration des fonctions de mobilité, poursuite de la rénovation du patrimoine historique, des équipements publics, etc...

A noter au niveau de l'attractivité commerciale de centre-ville, la gestion au quotidien de l'activité qui est suivie par un manager commerces en place depuis 2019. Il est chargé d'encadrer l'évolution de l'appareil commercial du centre-ville (accompagnement sur le terrain de porteurs de projets souhaitant s'implanter sur la commune, suivi des commerçants en place, régulation, interface ville et association des commerçants...)

Ces enjeux sont également portés de manière transversale par l'EPCI du Provinois dans le cadre de programmes d'intérêt communautaires en cours de déploiement sur le territoire (CRTE, PCAET, CLS, SURE etc..) et plus récemment par le biais du dispositif « Petites villes de demain » pour lequel la ville et l'intercommunalité se sont engagées dans une Opération de revitalisation de territoire (ORT) depuis fin 2023.

L'occasion de ce programme de redynamisation urbaine, est l'opportunité pour Provins d'activer de nouveaux projets structurants en faveur de l'amélioration et de la valorisation de son centre-ville.

La politique de l'habitat sur le territoire

La compétence habitat est assumée par la Communauté de communes du Provinois et par la commune de Provins au titre de sa compétence pour la Politique du logement et du cadre de vie. Le territoire ne dispose pas de PLH.

En matière de rénovation de l'habitat :

- A l'échelle communale, des actions d'accompagnement à la rénovation des façades sur le périmètre ville haute, ville basse ont été soutenus par la collectivité dans le cadre d'un programme local de subventions proposé de manière intermittente depuis les années 1980.
- Deux procédures OPAH assez anciennes (1987 et 1995) ont déjà été réalisées sur le centre-ville.
- A l'échelle territoriale, le déploiement de la plateforme SURE- Service unique de rénovation énergétique a permis de mettre en place une première démarche d'accompagnement des ménages dans leurs projets d'amélioration énergétique.

Nota : Typologie du parc de logement : 40 % de logements sociaux sur ville, la plupart sont implantés en frange sud-ouest de la commune, quelques logements sont implantés en centre historique (bailleurs : FSM-TMH-Habitat 77)

Concernant le parc d'habitat privé existant, le tissu ancien présente plusieurs signes de fragilité, notamment en centre historique de la « ville Basse » inscrit dans le périmètre opérationnel de l'ORT :

- Un patrimoine bâti remarquable, dans un tissu médiéval extrêmement dense qui rendent difficiles les interventions de rénovation.
- Un niveau de dégradation par « poches » mais qui a tendance à s'étendre de manière invisible à l'échelle de plusieurs îlots et qu'il est nécessaire de restaurer.
- Une configuration du bâti composé principalement en « maison boutique » ou « maison urbaine » configuration qui présente une inadaptation aux modes de vie, et usages actuels. La conséquence : un fort taux de vacance et d'inoccupation des locaux en étage, alors que les commerces en RDC fonctionnent.
- De par l'ancienneté des constructions :
 - Des immeubles / logements en carence d'aménagement, inadaptés à l'évolution des besoins des ménages et/ou pour le logement des personnes à mobilité réduite ou vieillissantes. (Contraintes d'accessibilité).
 - Des logements vétustes mal isolés induisant une importante précarité énergétique.

Sur la base de ces constats, et consciente des enjeux grandissants d'amélioration du parc privé en centre historique, notamment en ville basse, la collectivité a réalisé une étude pré-opérationnelle Habitat (2023) afin de disposer d'un état des lieux plus approfondi de la situation.

Objectifs :

- Diagnostiquer l'ensemble des outils, problématiques liées aux démarches d'interventions sur le parc privé existant, de définir, partager et hiérarchiser les enjeux prioritaires de la maîtrise d'ouvrage ;
- Effectuer des investigations croisées de repérage des niveaux de dégradations. Préciser le périmètre d'intervention au sein du site du centre-ville
- Evaluer la pertinence et la faisabilité des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat au regard du contexte local, pour s'orienter vers le programme le plus adapté pour le cœur de ville de Provins (OPAH/OPAH-RU etc..)
- Concomitamment, définir et calibrer les objectifs d'interventions aussi bien quantitatifs que qualitatifs du futur programme.

Principaux enseignements et ambitions de l'étude pré-opérationnelle 2023

Dynamique résidentielle et marché immobilier

- Dans un contexte de forte influence du Provinois par la métropole de Paris, la dynamique démographique du Provinois reste croissante sur les dernières années.
- Les soldes migratoire et naturel sont positifs à Provins.
- La part des ménages de personnes seules est majoritaire sur le territoire. C'est aussi le type de ménage qui croît le plus ces dernières années. La part des couples sans enfants décroît fortement sur cette même période.

Les particularités du parc locatif

- La ville basse de Provins concentre une forte proportion de logements locatifs privés, qui concentre les situations de mal logement et la vacance de longue durée
- Le parc locatif privé représente 47% des logements du périmètre du centre de Provins.
- Une offre locative sociale labélisée concentrée sur la commune de Provins (Quartier Champbenoist notamment).

- La concentration très forte du parc locatif en cœur de bourg répond à un besoin manifeste, mais pose également la question de la mixité et de la part à accorder aux réhabilitations locatives dans le futur dispositif, qui pourraient renforcer cette concentration.
- 1 locataire sur 4 est sous le seuil de pauvreté marquant une différence très forte avec le parc propriétaire occupant (moins de 1 sur 10). En conséquence, la tension sur l'offre locative abordable reste forte, contraignant potentiellement les candidats à la location à accepter des logements laissant à désirer techniquement.
- Près de 8 ménages sur 10 de propriétaires occupants semblent éligibles aux aides de l'Anah.

La vacance des logements

- 16% de logements étaient vacants à l'instant « t » fin 2021,
- dont 7% vacants depuis plus de 2 ans soit, des situations qui n'évoluent pas, avec des logements pour une importante partie qui se dégradent.
- La concentration des vacants est très marquée, dans le cœur de Provins.

Adaptation du logement au vieillissement et rénovation énergétique : des enjeux transversaux

- Une présence des seniors dans tout le territoire.
- 10% des propriétaires qui occupent leur logement ont plus de 65 ans à Provins. Ils sont plus de 7% dans la ville basse. Ce constat dévoile un parc de logement non adapté à la demande des seniors dans la ville basse.
- Des enjeux d'adaptation des logements et de création d'une offre adaptée de cœur de bourg pour les seniors souhaitant se rapprocher des services et/ou abandonner l'usage de la voiture.
- Des enjeux de performance énergétique généralisés, avec toutefois une prévalence des passoires énergétiques dans le centre ancien et des secteurs urbains très localisés associant logements peu performants et ménages pauvres.

Les copropriétés des enjeux de repérage et d'accompagnement

- 23% des logements de Provins sont en copropriétés.
- Une part importante des copropriétés n'est pas enregistrée auprès de l'Anah.
- Celles-ci sont principalement des petites copropriétés de moins de 5 logements.
- 23 copropriétés inscrites au registre ont un taux d'impayé supérieur à 8% à la fin de l'exercice comptable.
- 3 enjeux coexistent donc :
 - La structuration des petites copropriétés non immatriculées à l'amont de décisions de travaux.
 - L'apurement des situations de 2 copropriétés en difficultés financières.
 - L'accompagnement des copropriétés immatriculées vers des trajectoires de projets accompagnées par l'Anah.

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

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

La Commune de Provins souhaite, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle précédemment évoqués, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements privés.

Les élus et partenaires, lors du comité de pilotage du 25 octobre 2023 ont ainsi souhaité déployer des moyens et outils opérationnels complémentaires dans une logique d'homogénéité et de cohérence équitable de l'action publique d'ensemble à l'échelle de la commune de Provins et de son cœur de ville en particulier.

Il s'agit de déployer une stratégie d'accompagnement volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, il a été acté, la mise en œuvre, à l'échelle d'un périmètre « cœur de ville renforcé », d'un dispositif d'intervention de type **OPAH-RU** :

- Concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre à l'échelle de la commune de Provins en direction des actifs et des ménages modestes, d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades à l'échelle d'un périmètre renforcé de « cœur de ville », par l'intermédiaire d'un programme de travaux incitatif.
- La mission du futur opérateur de cette OPAH-RU (objet de la présente convention) s'intégrera pleinement dans un projet global. En lien direct avec l'équipe des services techniques de la communauté de communes du Provinois et de la Commune de Provins, ainsi que des partenaires présents sur le territoire (Plateforme SURE, partenaires institutionnels, opérateurs etc...), il sera responsable de l'animation transversale du dispositif et de l'accompagnement personnalisé des publics vers des trajectoires de projets accompagnées par l'Anah.

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Provinois, la Commune de Provins, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH-RU « Provins » 2024-2029.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU s'inscrit dans le périmètre validé pour l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) pour renforcer l'action de la collectivité.

En dehors du périmètre de l'OPAH-RU « Provins », les propriétaires privés pourront bénéficier d'un accompagnement « dans le diffus » par l'Anah.

Toutefois, et afin de maximiser l'effet de levier en matière de rénovation de l'habitat et de renforcement de l'attractivité du cœur de ville, il a été décidé à l'occasion du COPIL du 25 octobre 2023 :

- D'y majorer l'action incitative, à travers, des abondements bonifiés de la Collectivité Maître d'Ouvrage

aux aides de l'Anah pour les travaux concernant les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs sur les thématiques de la lutte contre l'habitat indigne et la dégradation des logements ;

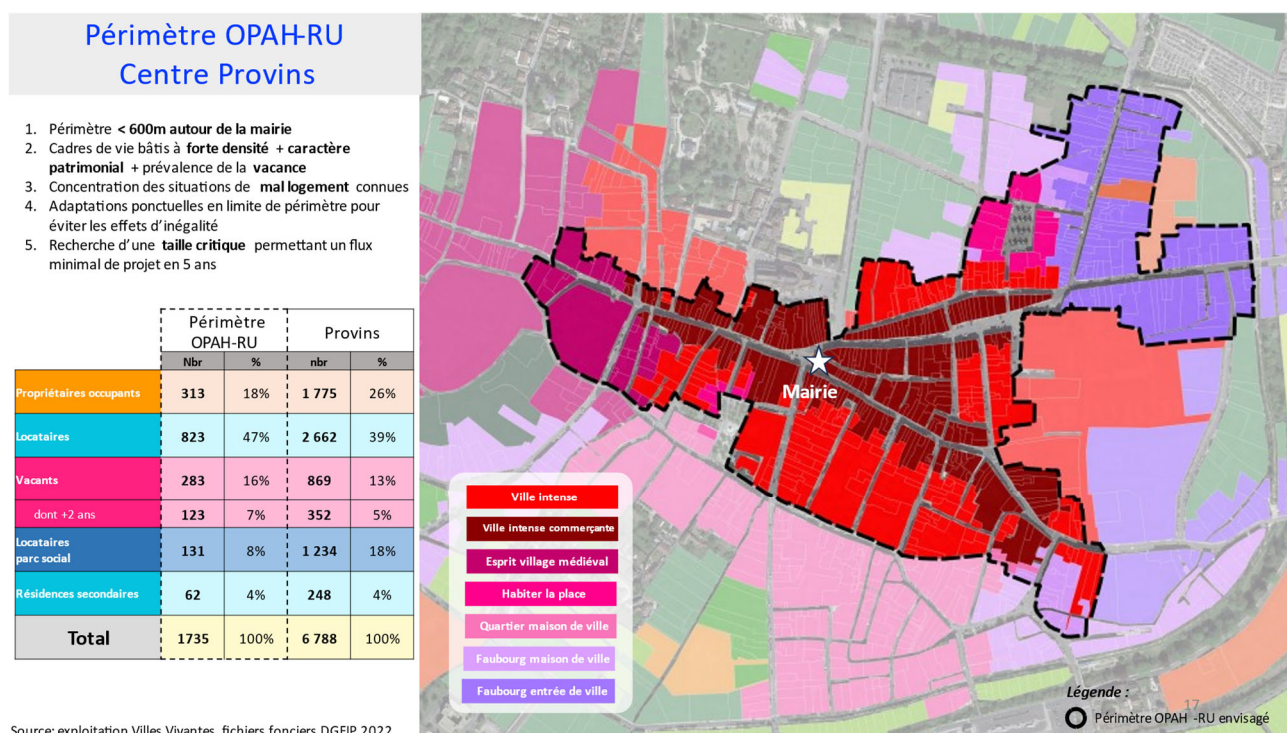
- D'y engager des actions au titre d'un volet coercitif à l'échelle d'immeubles et îlots prioritaires. Pour cela, il a été décidé de lancer des études de faisabilité/ calibrage à l'échelle de plusieurs immeubles identifiés (adresses détaillées dans le volet foncier) afin de vérifier la pertinence de mettre en place des opérations à caractère coercitif.

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité concentrer les moyens et engagements du futur dispositif opérationnel OPAH-RU comme réponse aux besoins spécifiques du cœur de ville de Provins, tout en s'inscrivant dans un projet stratégique territorial d'ensemble.

Figure 1 -Le périmètre du projet OPAH-RU à l'échelle communale - Villes Vivantes



Figure 2 -Le périmètre du projet OPAH-RU de Provins - Villes Vivantes



Le périmètre OPAH-RU compte 1 735 logements, dont 283 (16%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2021 (source MAJIC3 2021). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, les champs d'intervention sont les suivants :

Par le biais du levier incitatif :

- Volet lutte contre la précarité énergétique : accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique de leurs logements.
- Volet lutte contre l'habitat indigne : assurer un suivi global des occupants de logements indécents, dégradés et/ou insalubres, à la fois dans le parc individuel et le parc collectif.
- Volet adaptation et autonomie : mettre en œuvre des actions de conseil et d'accompagnement des personnes vieillissantes et à mobilité réduite pour permettre leur maintien à domicile.
- Volet conventionnement avec et sans travaux : identifier les opportunités de création, de rénovation et de conventionnement des logements privés locatifs, en incitant les propriétaires bailleurs privés à s'engager dans le cadre de l'OPAH-RU et réaliser si nécessaire les travaux.
- Volet copropriétés : accompagner les copropriétés en difficulté dans leur redressement et dans la réalisation des travaux de rénovation.
- Volet patrimonial : mobiliser les aides liées à la réfection des façades afin de contribuer à la préservation de la qualité patrimoniale du centre-ville

Par le biais du levier coercitif, résoudre des situations complexes immobilières relevant d'habitat très dégradé :

- Mise en place d'une veille et utilisation des procédures de lutte contre l'habitat indigne (arrêtés de péril, insalubrité),

- Mobilisation de procédures obligeant les propriétaires à se positionner par rapport à des immeubles stratégiques (ORI-THIRORI-RHI) en concertation avec les principaux partenaires de l'OPAH-RU.
- Structurer des actions complémentaires de recyclage du foncier en coopération avec un ou des opérateurs en capacité de réaliser des opérations de renouvellement urbain.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

La mission d'étude habitat réalisée a permis de faire émerger 6 grandes orientations opérationnelles, fils rouges de la future programmation opérationnelle OPAH-RU, pour répondre de manière adaptée aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic :

#1 Une amélioration du parc existant complété par la création de l'offre de logements manquante ;

#2 Un accompagnement à la rénovation de l'habitat ancien du centre-ville dans les secteurs les plus dégradés en **identifiant** et en **traitant prioritairement les cas les plus problématiques** ;

#3 Une réhabilitation des logements à travailler en **corrélation** avec la réhabilitation des **RDC commerciaux** ;

#4 Une action à porter prioritairement sur les logements vacants ou délaissés situé **au-dessus des commerces** ;

#5 Un enjeu d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et à la promulgation d'une offre adaptée aux besoins des ménages ;

#6 Un enjeu d'accompagnement des copropriétés en difficulté dans le **redressement de leur gestion**, dans l'**immatriculation au Registre National des Copropriétés** et dans la mise en œuvre de **programmes de travaux globaux**.

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

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents globalement à l'échelle de la commune de Provins, repose sur trois actions complémentaires de l'OPAH-RU :

A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics :

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'Anah de manière traditionnelle (rénovation énergétique...) ;
- Via des actions complémentaires financées par les collectivités (tout public).

B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Au travers de missions d'accompagnement personnalisé des publics (assistance aux ménages dans le montage des dossiers), de repérage (habitat indigne) et d'observatoire (copropriétés) en faveur d'un public « fragile » ;
- Pour des conseils et un accompagnement personnalisé (transformation d'un logement, valorisation foncière, ...) à destination de tous (investisseurs, primo-accédants, auto-rénovateurs),.

C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :

- Étude sur le repérage et l'accompagnement des petites copropriétés dégradées. Ainsi, au cours de la phase opérationnelle, il sera notamment évalué l'opportunité de mettre en place un dispositif de veille et d'observation des petites copropriétés, et ce, en fonction des tendances réellement observées sur le territoire. À noter que dans le cadre de l'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés, une attention particulière devra être portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux de

la qualité patrimoniale en cœur de ville, et ce, en totale articulation avec les prescriptions de l'ABF notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public ;

- Étude sur la restructuration des immeubles/îlots identifiés comme prioritaires et stratégiques (volet foncier)
- Action de coordination avec les différents partenaires (ANAH, opérateurs urbain ...) pour la structuration et la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière qui en découleraient.

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération ;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
 - Les abondements de la Commune de Provins complémentaires aides de l'Anah ;
 - L'ensemble des dispositifs et effets juridiques à disposition dans le cadre de l'ORT (dispositif Denormandie, VIIR, DIIF, etc.)

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets, et faire émerger de nouveaux projets. L'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « le projet d'abord », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la Commune de Provins et de la Communauté de Communes du Provinois, développé notamment à travers le SCoT, le PLU et les actions locales portées par la Municipalité.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « *Petites Villes de Demain* » dans le cadre de l'ORT déployée à l'échelle de la Commune de Provins et de la communauté de communes, programme qui repose notamment sur le renouvellement d'un centre-ville unifié, structuré et moderne, qui puisse bénéficier non seulement à la Collectivité concernée et à ses habitants mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

Aujourd'hui, dans le cadre de la politique générale de la commune et de l'intercommunalité, plusieurs projets transversaux sont en cours de préparation ou de mise en œuvre sur la commune (Rénovation/extension d'équipements publics sportifs, culturels et de services, implantation d'équipements de santé et éducatifs, études prospectives sur des secteurs stratégiques comme le secteur Gare ou certaines zones d'activités pour projeter leurs perspectives d'évolution etc.)

L'OPAH-RU participera à la mise en œuvre du projet urbain porté à travers les grandes orientations fixées par la collectivité dans le cadre du programme « *Petites villes de demain* » :

Axe 1 HABITAT :

- Accompagner la rénovation de l'habitat ancien de centre-ville dans les secteurs les plus dégradés.
- Adapter les logements à la perte d'autonomie et aux besoins des ménages
- Remobiliser les locaux délaissés et remettre sur le marché immobilier des logements vacants,
- Travailler en corrélation la réhabilitation des logements avec celle des RDC commerciaux.

Axe 2 COMMERCES :

- Maintenir et renforcer une offre commerciale diversifiée et de qualité en centre-ville,

- Travailler en corrélation les interventions sur les commerces et la rénovation de l'habitat de centre-ville pour faire évoluer le tissu commercial de centre-ville.
- Maitriser et réorienter l'évolution du tissu économique de la ville pour renforcer son attractivité.

Axe 3 MOBILITES ET CADRE DE VIE :

- Promouvoir le développement des mobilités actives à l'échelle locale en cohérence avec les projets territoriaux.
- Améliorer le fonctionnement urbain en créant continuité entre les aménagements existants et ceux projetés, favoriser à la fois des itinéraires utiles et d'agrément (desservir des zones d'équipements et mettre en lien les pôles de centralité).
- Soutenir le principe de mixité des usages dans la mise en œuvre d'aménagements confortables et pratiques pour tous les publics.

Axe 4 PATRIMOINE CULTURE EDUCATION

- Poursuivre l'entretien et la valorisation du patrimoine bâti, urbain et paysagé de la ville.
- Promouvoir le développement d'une offre culturelle, pédagogique en lien avec l'histoire de la ville accessible à tout public.
- Promouvoir le développement d'une offre éducative et d'enseignement supérieur innovante sur le territoire.

Axe 5 EQUIPEMENTS PUBLICS :

- Garantir aux usagers, l'accès à des équipements et des services publics de qualité,
- Développer de nouvelles offres de services notamment dans le domaine de la santé,

Axe 6 ENVIRONNEMENT :

- Répondre aux enjeux environnementaux, de préservation et d'enrichissement du patrimoine naturel existant de sorte qu'il participe à améliorer la résilience de la ville face aux évolutions climatiques, et puisse constituer de nouvelles alternatives de protection pour les habitants, afin de s'adapter aux changements en cours et à venir
- Poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments publics.

3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de projets réalisés par axe d'intervention ;
- Nombre de projets mixtes habitat / commerce ;
- Montant des travaux et montant des subventions mobilisées ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

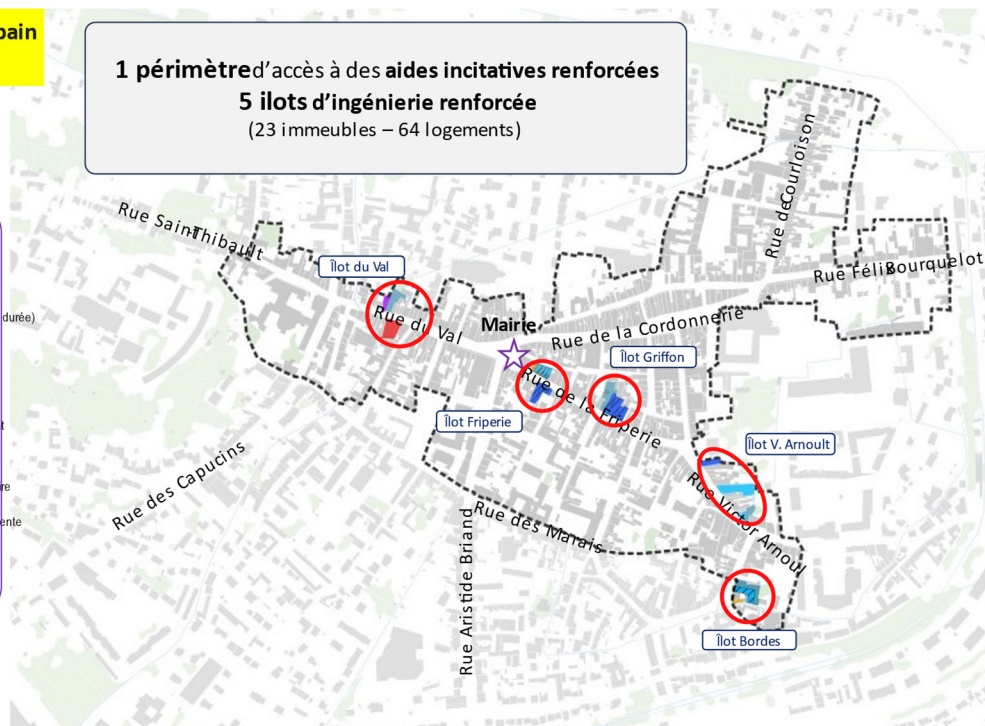
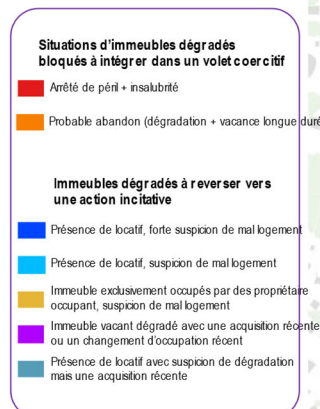
La complexité des domanialités et la forte imbrication des parcellaires en cœur de ville imposent des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlot pour retrouver une attractivité résidentielle (accès fonctionnels, éclairagements, décorrélation des locaux commerciaux et d'habitation, vues, usages...). Pour autant, cette même situation rend très délicates les interventions foncières.

Dans le cadre du suivi animation, l'accompagnement sera renforcé sur les 5 îlots d'immeubles pré-repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, ciblés comme prioritaires au regard de leurs caractéristiques urbaines et de leur positionnement stratégique. Il s'agit des immeubles situés :

- Îlot du Val ;
- Îlot Friperie ;
- Îlot Griffon ;
- Îlot Victor Arnoult ;
- Îlot des Bordes.

Le volet Renouvellement Urbain à Provins

1 périmètre d'accès à des aides incitatives renforcées
5 îlots d'ingénierie renforcée
 (23 immeubles – 64 logements)



Source : Villes Vivantes, CCAS Provins

Figure 4 – Îlots d'immeubles ciblés comme pouvant potentiellement faire l'objet d'une procédure de maîtrise foncière/coercitive

Dans un premier temps, le travail sera composé à la fois de l'accompagnement, de l'ingénierie, et du montage de dossier Anah prioritaires, et d'une analyse plus poussée au besoin (simulations financières pour chacun des propriétaires). En second, et le cas échéant, la mise en œuvre de procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne (application du RSD).

En dépit de ces mesures d'accompagnement renforcé dans les îlots, des situations d'habitat particulièrement dégradées et bloquées pourront faire l'objet de procédures d'expropriation adaptées selon chacun des immeubles suivants :

- N°29 rue du Val ;
- N° 9, 11, 13, 15, 17 rue Hugues le Grand ;
- N° 3, 11 rue Victor Arnoult.

De plus, 8 adresses qui se trouvent hors des îlots définis sont ciblées pour un suivi-animation renforcé :

- N° 1 Place du Maréchal Leclerc ;
- N°46 rue Hugues Legrand ;
- N°2, 4 rue Victor Arnoult ;
- N°21 rue Courloison ;
- N°1, 3 rue des Bordes ;
- N°9 rue St-Thibault.

En amont et tout au long des procédures d'expropriation engagées, l'équipe de suivi animation procèdera à des études de faisabilité et d'éligibilité en vue d'obtenir le concours de la CNLHI dans le cadre du financement du déficit d'opération. Jusqu'à 3 études pourront être engagées en ce sens dans le cadre de la présente convention d'OPAH-RU.

Par ailleurs, le travail de suivi-animation permettra potentiellement de faire émerger d'autres immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas et le cas échéant, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates pourront être soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU.

Pour le cas d'état d'abandon manifeste, ces procédures seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU par la Commune de Provins.

Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (Opération de Restauration Immobilière/ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/Thirori etc.), le soutien de l'Anah via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre à partir de l'année 2 de l'OPAH-RU.

Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par le biais d'un opérateur urbain en capacité de recycler du foncier, dans une action complémentaire et coordonnée avec celle de l'opérateur de l'OPAH-RU. »

Les interventions foncières auront principalement pour but, dans le cas d'immeubles et de parcelles stratégiques dont le processus de requalification semble bloqué, de positionner un porteur de projet alternatif aux propriétaires ne souhaitant/pouvant pas agir sur leur bien et/ou de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain (restructuration lourde, démolition/reconstruction, création d'espace public, jumelage etc...)

3.2.2 Objectifs

- **Études de faisabilité / calibrage** – accompagnement études et procédures (**3 immeubles** ciblés parmi 5 îlots d'immeubles pré-repérés et des opportunités complémentaires identifiées en phase opérationnelle).

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement ;
- Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique ;
- Nombre de locaux démolis,
 - dont logement ;
 - dont autres locaux ;
- Nombre de relogements ;
- Nombre de logements créés (dont logements familiaux ;
- Nombre de logements recyclés (dont logements familiaux) ;
- Montant des acquisitions ;
- Montants des rétrocessions de charges foncières
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations

- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- Nombre de visites réalisées.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière de la commune de Provins est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle, en particulier familiale et d'actifs arrivants sur le territoire.

Cette requalification repose en particulier sur le recours au dispositif Anah **Loc'Avantages** qui permet :

- Une réduction fiscale importante sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire),
- De bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement avant la mise en location.

La communauté de communes du Provinois abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 15% pour les travaux de sortie de dégradation et de 20% pour les travaux lourds et de salubrité, du montant des travaux réalisés dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés. Elle abondera de 20% sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne, des travaux lourds et de la sécurité pour les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

Enfin, il s'agira d'accompagner au mieux les investisseurs en apportant, l'ensemble des conseils des dispositifs et effets juridiques à disposition dans le cadre de l'ORT (dispositif Denormandie, VIR, DIIF et autres) et mise en relation avec tous partenaires associés (public et privé) susceptible de concourir aux projets de rénovation.

3.3.2 Objectifs

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **25 réhabilitations** de logements conventionnés dans le cadre du dispositif Anah **Loc'Avantages** :

- **Propriétaires bailleurs** réalisant des travaux d'amélioration de la **performance énergétique**, avec conventionnement Loc'Avantages – **7 logements** ;
- **Propriétaires bailleurs** réalisant des **travaux de transformation d'usage**, avec conventionnement Loc'Avantages – **2 logements** ;
- **Propriétaires bailleurs** réalisant des travaux de **sortie de dégradation** modérée, avec conventionnement Loc'Avantages – **8 logements** ;
- **Propriétaires bailleurs** réalisant des **travaux lourds** (logements indignes / très dégradés ou sécurité/salubrité), avec conventionnement Loc'Avantages - **8 logements**.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;

- Nombre de logements par type de financement (Anah VIR/DIIF) ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture) ;
- Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture).

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence au sein du périmètre OPAH-RU et plus particulièrement à l'échelle du cœur de ville, une fragilité des ménages de la commune de Provins, en particulier au sein du parc locatif. En effet, on relève qu'1 locataire sur 4 se trouve sous le seuil de pauvreté marquant une différence très forte avec le parc propriétaire occupant (moins de 1 sur 10) et posant la question d'un parc social de fait au sein de l'offre privée.

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif.

Les trois principales actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

- Le **repérage** sur les cadres de vie à forte prévalence de logements dégradés. Il s'agira d'assurer une action continue et directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirecte de suivi, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
 - Travail de terrain en partenariat avec les acteurs locaux (service juridique de la commune, travailleurs sociaux et médico-sociaux, l'UDAF, les caisses de retraite...) ;
 - Le suivi et l'analyse de données (CAF, MSA, FSL, MAJIC 3...).
- Le **suivi et l'accompagnement** des situations signalées, qui s'appuiera sur :
 - L'animation d'un groupe de travail « habitat indigne » composé de la Commune de Provins, la Communauté de Communes du Provinois, la DDT, l'ARS, la CAF, le Département de Seine-et-Marne, l'ADIL et l'opérateur du suivi-animation ;
 - La réalisation de visites et l'accompagnement de la Collectivité, propriétaires et locataires dans la résolution des situations.
- La **mise en place de procédures coercitives**, tels que l'Opération de restauration immobilière (ORI), ou l'Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI), si des situations sont identifiées. Le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par la Commune de Provins ou par le biais d'un opérateur.
- Les **aides financières** mobilisables :
 - **Propriétaires occupants** réalisant des **travaux lourds** en logements indignes / très dégradés occupés ;
 - **Propriétaires bailleurs** réalisant des **travaux lourds** (logements indignes / très dégradés, sécurité/salubrité).

La communauté de communes du Provinois abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés, à hauteur de 20% du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires occupants et de 20% dans le cadre de projets locatifs conventionnés, sur la base des règlements d'intervention préalablement définis et des plafonds de travaux de référence déterminés.

3.4.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **12 réhabilitations** de logements indignes très dégradés, sécurité/salubrité (**4 propriétaires occupants** (PO) et **8 propriétaires bailleurs** (PB) de logements conventionnés (sortie d'indignité/ très grande dégradation, sécurité/salubrité).

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;
- Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- Nombre d'acquisitions et montant ;
- Montant des reventes et du déficit foncier ;
- Typologie des projets et repreneurs.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Avec 1 600 logements, les copropriétés représentent 23% du parc de logements de la commune de Provins (138 copropriétés enregistrées fiscalement).

On constate par ailleurs qu'une part importante des copropriétés de Provins sont des ensembles de moins de 5 logements.

Ainsi, il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des petites copropriétés. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées. Aussi, en phase opérationnelle une attention particulière sera portée aux petites copropriétés non structurées et nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...).

En parallèle, une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide Ma Prime Renov' Copropriétés. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

D'une manière générale, une action principale est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la **mise en place d'un dispositif de veille** sur l'ensemble des copropriétés à partir du fichier d'immatriculation des copropriétés :

- immatriculation des copropriétés : un travail de communication (envoi de courriers, appels téléphoniques) auprès des syndics bénévoles et des copropriétaires des copropriétés sans syndic sera donc effectué à partir des informations obtenues par les données MAJIC pour permettre une immatriculation de la majorité des copropriétés de la commune.
- suivi et veille sur les copropriétés : un suivi des indicateurs des copropriétés sera mis en place pour suivre les caractéristiques bâties, la gestion, l'occupation, la dynamique du marché immobilier...

Dans ce cadre de la mise en place d'un dispositif de veille, le futur opérateur OPAH-RU aura notamment pour mission d'engager des démarches renforcées auprès de 4 copropriétés identifiées au titre de l'étude pré opérationnelle comme nécessitant une attention particulière au regard notamment de leur potentielle bascule vers une situation de fragilité avérée (taux d'impayés) :

- N° 29 rue du Val ;
- N° 15, 21 rue des Bordes ;
- N° 16, 18, 38, 40, 42 rue Courloison ;
- N° 35 rue Victor Arnoult.

Pour cela, l'opérateur déploiera dans le cadre de son accompagnement des modalités proactives de sensibilisation, communication auprès des syndics de copropriétés et propriétaires, afin d'encourager le passage à l'action (accompagnement au fonctionnement, participation en AG ou en réunion de copropriété, ateliers thématiques, permanence...).

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide Ma Prime Renov' Copropriété.

La mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide Ma Prime Renov' Copropriété peut :

- Être réalisée par un Accompagnateur Renov' qualifié au titre des actes A4 A4bis du SARE ;
- Être réalisée par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires.

3.5.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **12 logements** en copropriétés bénéficiant de travaux de rénovation énergétique dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriétés.

Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement du programme Ma Prime Rénov', s'articule directement avec les thématiques transversales du SCoT, du PCAET et du PLU à l'échelle de la commune de Provins.

Il s'inscrit en prolongement et renforcement des résultats obtenus des actions entreprises par Provins et la Communauté de Communes du Provinois dans le cadre du dispositif SURE (Service Unique de Rénovation Énergétique). Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

- Le **repérage des situations de précarité énergétique**. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
 - Le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
- L'accompagnement **technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov' parcours accompagné). Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposant plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.
- Les **aides financières** :
 - En matière de projets éligibles aux aides de l'ANAH, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :
 - Les aides HabiterMieux de **propriétaires occupants** relevant de lutte contre la précarité énergétique

- Amélioration des logements de **propriétaires bailleurs** avec **exigence de gain de performance énergétique**.
- Amélioration des logements de **propriétaires occupants** travaux lourds avec **exigence de gain de performance énergétique** ;

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les services sociaux) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité ...).

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 25 logements répartis de la manière suivante :

- **18 Propriétaires Occupants ;**
- **23 Propriétaires Bailleurs.**

Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec le programme Mon Accompagnateur Renov ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant et % des aides attribuées.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de Provins au sein du bassin de vie et de l'espace régional, invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (35% des propriétaires occupants ont plus de 65 ans), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'autonomie des personnes dans l'habitat de **8 logements** de propriétaires occupants.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant des travaux réalisés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de Provins répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU de Provins vers les personnes les plus fragiles, mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de Seine-et-Marne, le CCAS du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles. Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.
- Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées notamment :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail du service instructeur du droit des sols et en relation avec eux et le service de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ;
 - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens,
 - Aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours au prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement.
- Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables. Cette ingénierie pourra se déployer en complément de recours externes à préciser, comme l'accompagnement par le CCAS ou autres acteurs locaux.
- En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU intégrera la capacité à organiser le

relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte contre l'habitat indigne).

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers le SCoT le SPR et le PLU.

Au **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de Provins permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Provins dans son ensemble un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à la sensibilisation des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font le cadre de vie de Provins et notamment de son cœur de ville.

Au **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah et la Commune de Provins permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Un **partenariat étroit avec l'UDAP**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
- La mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre (Malraux notamment).

3.9.2 Objectifs

(En lien avec le volet urbain)

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Traité dans le volet urbain

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle du périmètre du centre de Provins en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec l'ORT dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain autour de la stratégie de renforcement du tissu commercial et artisanal du centre-ville de Provins.

Au travers de logiques d'actions associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif OPAH-RU de la CC du Provinois combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 3 Millions d'euros de travaux en 5 ans (OPAH-RU). Les principales actions prévues sont :

- Maintenir les populations locales par le biais d'un dispositif incitatif à la rénovation de leur logement, dans un cadre de lutte contre la précarité énergétique, contre le mal logement et pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, ainsi que le développement d'une offre de logements locatifs à loyer social qui participe au parcours résidentiel des ménages,
- Contribuer à la mixité d'occupation et à la chalandise de la Communauté de Communes du Provinois ;
- Soutenir **la résorption de vacance et de production d'offre nouvelle**, pour maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces du cœur de ville ;
- Alimenter une **dynamique d'attractivité** du cœur de ville de Provins au travers d'actions de réoccupation des linéaires commerciaux et de la mise en valeur des locaux commerciaux ; de réhabilitation des logements à travailler en corrélation avec la réhabilitation des RDC commerciaux ;
Ainsi qu'une attention portée prioritairement sur les logements vacants ou délaissés situé au-dessus des commerces ;
- Accueillir des propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation du bâti et à la chalandise de la Communauté de Communes du Provinois, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire de la commune de Provins et à l'échelle de son cœur de ville en particulier au service d'une attractivité économique renforcée.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :

- Déclenchement d'environ 3 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants - dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles).

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 63 logements subventionnés dans le cadre des aides de l'Anah, répartis comme suit :

- **26 logements occupés** par leur **propriétaire** ;
- **25 logements locatifs** appartenant à des **bailleurs privés** ;
- **12 copropriétés** « fragiles ».

Objectifs de réalisation de la convention

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

	Année 1 12 mois	Année 2 12 mois	Année 3 12 mois	Année 4 12 mois	Année 5 12 mois	TOTAL
Nombre de logements PO*	3	5	6	6	6	26
Dont Ma Prime Renov' Logement Décent	0	1	1	1	1	4
Dont Ma Prime Renov Parcours accompagné	2	3	3	3	3	14
Dont Ma prime Adapt	1	1	2	2	2	8
Nombre de logements PB*	3	4	7	6	5	25
Dont Ma Prime Renov' Logement Décent	2	2	4	4	4	16
Dont Ma Prime Renov Parcours accompagné PB	1	1	2	2	1	7
Dont changement d'usage PB	0	1	1	0	0	2
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	3	3	3	3	12
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	3	4	7	6	5	25
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	4	7	6	5	25
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	0	0	0	0	0
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0

* Ces champs devront être renseignés dans le contrat Anah

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 581 012,50€** dont 1 181 500 € d'aides aux travaux et 399 512,50 € d'aides à l'ingénierie (subvention de 50% du cout HT de la mission suivi-animation part fixe), selon l'échéancier suivant :

Anah	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	236 300,00 €	236 300,00 €	236 300,00 €	236 300,00 €	236 300,00 €	1 181 500,00 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	55 822,50 €	55 822,50 €	55 822,50 €	55 822,50 €	55 822,50 €	279 112,50 €
dont aides à l'ingénierie part variable	6 710,00 €	25 160,00 €	30 450,00 €	29 510,00 €	28 570,00 €	120 400,00 €
TOTAL	298 832,50 €	317 282,50 €	322 572,50 €	321 632,50 €	320 692,50 €	1 581 012,50 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

La Communauté de communes du Provinois est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle intervient en appui des aides aux travaux de l'Anah et porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation).

5.2.1 Règles d'application

Bénéficiaires	Types de travaux	Aide communale (uniquement sur le périmètre OPAH-RU)
Propriétaires occupants & accédants sous conditions de ressources	Travaux Lourds : Habitat indigne très dégradé	20% des travaux Plafond de travaux 50 000 €
Propriétaires bailleurs pour projet de réhabilitation globale de logements à conventionner	Travaux de sortie de dégradation	15% des travaux Plafond de travaux 60 000 €
	Travaux lourds	20% des travaux Plafond de travaux 60 000 €

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement maximum de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **598 757,50 €**, dont 208 000 € d'aides aux travaux et 390 757,50 € d'aides à l'ingénierie part fixe, selon l'échéancier suivant :

CCP	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	21 000,00 €	31 000,00 €	52 000,00 €	52 000,00 €	52 000,00 €	208 000,00 €
dont aides à l'ingénierie part fixe*	78 151,50 €	78 151,50 €	78 151,50 €	78 151,50 €	78 151,50 €	390 757,50 €
TOTAL	99 151,50 €	109 151,50 €	130 151,50 €	130 151,50 €	130 151,50 €	598 757,50 €

*Le montant de l'engagement CCP concernant l'aide à l'ingénierie part fixe comprend la déduction de l'aide de l'ANAH (subvention de 50% du montant HT de la part fixe du marché de suivi-animation).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la Commune de Provins pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du SCoT et du PLU, notamment en matière de production d'offre de logements en intensification, et de l'ORT du programme « *Petites Villes de Demain* » en matière d'attractivité et de revitalisation du cœur de ville concerné.

6.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes du Provinois, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- La Communauté de Communes du Provinois : Président, Vice-Président à l'habitat et techniciens, cheffe de projet PVD
- La Commune de Provins : Maire, Adjoint au logement et à la cohésion sociale, services techniques supports.
- Anah ;
- DDT 77 ;
- ARS ;
- Département de Seine-et-Marne ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- Les Espaces Conseil France Renov'

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- La Communauté de Communes du Provinois et la commune de Provins : Chef de projet PVD et services techniques supports selon ordre du jour ;
- Anah ;
- DDT 77 ;
- Les Espaces Conseil France Renov'

Le comité pourra intégrer d'autres partenaires en fonction des sujets mis à l'ordre du jour.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, France Service... ;
- Sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles à l'échelle de la Commune de Provins ;
- Au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes ;
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants,
- À la valorisation du patrimoine de Provins dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Provins se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

A / La communication et l'animation générale de l'opération ;

- **B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image de la commune. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 2 « blocs » de suivi-animation » :
 - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah**, avec des abondements de la Commune de Provins (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent).

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le futur prestataire sera tenu de conduire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du

21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Par ailleurs, il est rappelé que les missions de suivi-animation seront menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit, en totale articulation avec le déploiement du service de conseil aux particuliers proposé par la Communauté de communes du Provinois mise en œuvre par le Sûre.

La mise en œuvre du dispositif OPAH-RU nécessite, ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires du dispositif Habitat de Provins.

6.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération OPAH-RU

L'équipe de suivi-animation OPAH assurera les missions suivantes :

Communication

Le volet Communication de l'OPAH-RU de Provins devra s'articuler, le cas échéant, avec le service de conseil aux particuliers proposé par Communauté de communes du Provinois.

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront proposées par les opérateurs, en lien les uns avec les autres, à la commune de Provins lors de temps de rencontre dédiés. L'opérateur, en lien avec le chef de projet PVD, service Urbanisme, service Communication de Provins, assurera la coordination des contenus et proposera un cadre graphique permettant une lisibilité unifiée des différentes propositions d'accompagnement du dispositif Habitat.

Information

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets de Provins sera réalisé par l'opérateur OPAH-RU sous la forme de permanences physiques (permanences en vis-à-vis pour recevoir, conseiller et accompagner les porteurs de projets) et téléphoniques (numéro de téléphone spécifique dédié à l'information et à l'accueil des porteurs de projets), courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

6.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes dans une démarche pro-active au contact des habitants et porteurs de projets :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre

d'immatriculation des copropriétés etc...).

- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Commune de Provins et à ses partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...).
 - La définition des projets de restauration.
 - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière.
 - Le relogement provisoire ou définitif des occupants.
 - Le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le prestataire devra être détenteur de l'agrément 'Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la rénovation énergétique de l'habitat. De plus, les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 précité ou de ses mises à jour à venir.

L'opérateur OPAH-RU assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers. Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination de la Commune de Provins permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif.

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur d'OPAH-RU, la Communauté de communes du Provinois et la Commune de Provins, auront lieu sur un rythme régulier (au moins une fois par mois).

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité de l'équipe support de la Commune de Provins (Chef de projet PVD, service Urbanisme, commerces, juridique etc...) l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Commune, de la Communauté de Communes, du Département de Seine-et-Marne, de l'Anah,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF...),
- les instructeurs ADS / ABF,
- les professionnels de l'immobilier (notaires, artisans et fédé du bâtiment...).

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Plus globalement, au début de chaque année au regard de la date d'anniversaire de la signature de la présente convention, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1).
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra notamment :

- D'identifier chaque famille repérée ;
- De distinguer les propriétaires occupants très modestes et modestes ;
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) ;
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés ;
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- D'identifier le recours aux prêts sociaux ;
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée ;
- Etc ...

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Commune de Provins, et aux membres du comité technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Commune de Provins informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N (avec pour référence la date anniversaire de la signature de la présente convention). Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Commune de Provins.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à notamment des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec ;
- ...

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU. Ce rapport devra permettre notamment :

- De regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse ;
- D'analyser l'impact du programme (performance énergétique, emploi, impact environnemental, impact social...) ;
- De mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible ;
- D'analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- De présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions ;
- ...

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, et la mention du numéro et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Le cas échéant, 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 chargé du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah, afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et 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.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

7.2 Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Commune de Provins.

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 2024 au2029.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

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

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

Fait en 4 exemplaires le2024

Pour le Maître d'ouvrage,

Monsieur le Président

De la Communauté de communes du Provinois

Pour l'État,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la Commune de Provins

Monsieur le Maire de Provins,

ANNEXES

Annexe 1. Périmètre OPAH-RU : Liste des rues

- Rue d'Enfer
- Rue St Thibault – pair : 2 au 18 / impair : 1 au 15
- Rue Christophe Opoix
- Rue du Moulin de la Ruelle – pair : 2 / impair : 1
- Ruelle des Porcelets
- Cour de l'Isle
- Rue Valentin Abeille – impair : 1 au 3bis
- Rue du Pont-Pigy – pair : 4 et 6
- Rue aux Aulx : – pair : du 4 au 18 / impair : 1 au 15
- Rue Jules Verne : 2
- Place Honoré de Balzac
- Rue Fourtier Masson : 2
- Rue Vallou de Villeneuve
- Rue Sainte Croix – pair : 2 au 12bis
- Rue aux Oignons
- Rue du Val
- Rue des Cordeliers
- Rue Victor Garnier
- Place du Maréchal Leclerc
- Avenue Alain Peyrefitte – impair : 1
- Rue de la Friperie
- Rue Hugues Legrand
- Rue de la Terrasse
- Rue du Poncelot
- Rue de la Charbonnerie
- Rue Garnier Pages
- Rue du Minage
- Rue de la Cage
- Rue Edmond Nocard
- Rue de la Cordonnerie
- Place Saint-Ayoul
- Rue Vieille Notre Dame
- Rue Frossard
- Rue Rebais – pair : 2 au 16 / impair : 3
- Rue du Temple- impair : 5 au 7 / pair 2 au 14
- Rue Courloison
- Impasse du repos
- Cours d'Aridon
- Ruelle Orianre
- Rue Felix Bourquelot
- Cours aux Ogres
- Rue de la Foire aux Chevaux – pair : 2 au 6 / impair : 1 au 9
- Boulevard Plessier – 19
- Boulevard Pasteur - impair : du 11 au 17
- Boulevard d'Aligre – 3
- Rue Abeillard
- Cour des Bénédictins – pair : 2 au 8
- Rue Neuve Dieu

- Cour Pernelle
- Rue des Marais : 2
- Rue Pierre Dupont
- Place Ch. Lenient
- Rue du Commandant Genneau
- Rue Guyot – pair : 4 au 6bis / impair : 1 au 13
- Rue Victor Arnoult
- Rue des Bordes – pair : 4 au 20 / impair : 1 au 29
- Rue Bataille - impair : 1 au 3
- Rue de Changis – pair : 4 au 14 / impair : 1 au 11