



CHARTRES

**Opération de Restauration Immobilière
(ORI) à Chartres (secteur ORT)
6 rue du Grand Faubourg**

**CONCERTATION PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

NOTE EXPLICATIVE

I - CONTEXTE

La Ville de Chartres fait partie de la communauté d'agglomération de Chartres métropole qui regroupe 66 communes pour 136 000 habitants dont 38 752 habitants à Chartres. Elle constitue un tissu économique qualitatif et dynamique : 55 000 emplois, 53 000 actifs, un pôle de compétitivité national. Le marché résidentiel y est dynamique, du fait de la reprise de la croissance de la population et de la périurbanisation caractérisée par le vieillissement de la population mais aussi une hausse du nombre de cadres et un taux d'équipements importants. Cependant, le parc immobilier est ancien et énergivore.

La ville-centre de Chartres est caractérisée par un tissu urbain dense au niveau de l'hypercentre et de la basse-ville qui accueillent un bâti ancien, souvent marqué par une prédominance des constructions d'origine médiévale. Si la part des logements vacants dans l'agglomération chartraine est de 8 %, soit 5 148 logements en 2017 (contre 8,1 % en moyenne nationale), la vacance locative atteint 11 % dans la commune de Chartres. Celle-ci concentre plus de 2 400 logements vacants, soit près de la moitié des logements vacants de l'agglomération. De plus, à Chartres, cette part des logements vacants a augmenté de 2,72 % entre 2012 et 2017.

Le loyer moyen du parc privé se situe à un niveau relativement élevé, 10,60 €/m² (données 2019). La part des locataires privés est elle aussi importante : de l'ordre de 31,6 % des résidences principales, contre 23,4 % pour le pôle urbain.

En outre, le taux 2017 de logements sociaux se situe à 26,8 % pour la Ville de Chartres légèrement inférieur au niveau du pôle urbain (29,9 %).

Une première analyse statistique permet de voir que la Ville de Chartres connaît depuis quelques années un vieillissement important, une diminution qui s'accélère du nombre de ses habitants et un parc immobilier vacant important au regard du reste de l'agglomération.

Face à cette situation, Chartres métropole a mis en place et soutenu plusieurs dispositifs d'accompagnement de la réhabilitation des logements privés sur son territoire : un programme d'intérêt général d'un an en 2007 puis une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur la période 2008-2013 suivie d'une OPAH sur la période 2016-2021. Cette OPAH a vu la mise en place de Chartres Rénov' Habitat, plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) et guichet unique de l'agglomération chartraine en matière de rénovation énergétique de l'habitat privé. Parallèlement, Chartres métropole s'est pleinement inscrite dans les dispositifs d'Habiter Mieux avec la signature d'un Protocole Territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés. La Ville de Chartres a par ailleurs développé une action d'accompagnement des particuliers dans leurs travaux de façade. Ces dispositifs ont atteint globalement leurs objectifs.

Les outils actuels, tels que l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, ne sont pas suffisants pour inverser la tendance au dépeuplement des quartiers hyper centraux. La Ville de Chartres a été retenue dans le cadre du programme Action Cœur de Ville initié par l'Etat. La Convention a été signée le 13 juillet 2018 et l'avenant à la Convention valant Opération de Revitalisation de Territoire élargit la stratégie globale d'Action Cœur de Ville aux quartiers contigus de Chartres, Lucé et Mainvilliers. Dans ce cadre, une série d'actions sur la remise à niveau de l'habitat a été programmée, notamment dans le périmètre du cœur de ville. La collectivité a donc souhaité engager simultanément trois grands axes d'intervention permettant d'une part, le maintien et le développement de la population par la mise à niveau du parc de logements, du point de vue énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne et de l'adaptation au vieillissement, et d'autre part, la remise sur le marché, notamment à destination des salariés et des jeunes ménages, de nouveaux logements inaccessibles pour le moment.

Ainsi, le volet habitat du programme Action Cœur de Ville comprend les axes suivants :

- Une campagne de thermographie permet de sensibiliser et d'amener les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à engager massivement des travaux de rénovation énergétique.
- Parallèlement, l'engagement de la démarche « Ville, amie des aînés », reconnue par l'Organisation Mondiale de la Santé, vise à définir une offre globale et packagée de cadre de vie, associant mobilité, habitat, offre de services, espaces publics de qualité, etc., afin de rendre le cœur de ville favorable au vieillissement (*silver friendly*).

- Enfin, s'agissant des immeubles les plus dégradés, un signal fort est lancé afin d'engager une opération résolue de recyclage d'habitat. Outre la remise sur le marché de logements pour de nouveaux habitants, cette opération permettra de faire disparaître les sites les plus enkystés nuisant à l'image du cœur de ville. L'étude pré-opérationnelle réalisée entre avril et septembre 2019 a permis d'en préciser les contours.

Forts des conclusions cette étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, Chartres métropole et ses partenaires ont formalisé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, sur un périmètre très resserré du cœur de ville de Chartres, par une convention signée fin 2020. Cette OPAH RU permet de soutenir les propriétaires dans leur projet de travaux souvent lourds mais aussi de traiter les situations les plus complexes (immeubles insalubres, très dégradés, vacants, copropriétés en difficulté) par la mise en œuvre d'outils coercitifs.

Le phénomène de dégradation et de vacance du bâti, plus diffus à l'échelle du cœur d'agglomération n'en est pas pour autant absent.

L'étude pré-opérationnelle faisant le bilan prospectif de la dernière OPAH sur le territoire de Chartres métropole a permis de formaliser les éléments de diagnostic suivants :

- Une légère augmentation de la population (+0,2%/an) entre 2012 et 2017 liée principalement à la dynamique des communes rurales et périurbaines, et principalement lié à un solde naturel élevé ;
- Une agglomération qui reste relativement familiale, mais avec un **vieillessement de sa population** qui s'est accéléré au cours de dernières années ;
- Un revenu médian globalement supérieur à la moyenne départementale mais toutefois un potentiel de ménages éligibles aux aides de l'ANAH (8448 ménages) ;
- 53 320 logements privés dont 64,7% occupés par leur propriétaire, 21,6% par des locataires et une majorité des locataires concentrée sur les secteurs urbains (84%) ;
- 47% des logements privés construits avant 1975, soit près de 25 000 logements, plus de 58% des logements font plus de 80m² et **l'essentiel du parc de logements en copropriété concentré sur les communes de l'ORT** ;
- Un marché immobilier attractif valorisé à Chartres et certaines communes périurbaines (un prix moyen au m² pour les maisons sur l'ensemble du territoire de 1990 euros (au-delà de 2000 pour le pôle urbain) ;
- Près de 4 200 logements privés vacants pour Chartres métropole, représentant 8% du parc privé, et dont 1 960 sont vacants depuis plus d'un an ;
- **Des logements structurellement vacants plus fortement dégradés, de plus petite taille et plus souvent en immeuble collectif (un potentiel de 430 logements)** ;
- Le parc dégradé occupé reste relativement contenu sur le territoire avec environ 600 logements concernés à l'échelle intercommunale ;
- Un bilan de l'OPAH confirmant la dynamique de réhabilitation (plus de 665 projets, 11 millions de travaux et 5,3 millions de subventions) et **près de la moitié des projets situés dans une commune de l'ORT** ;
- 80 % des retours de questionnaires auprès des communes met en avant une action sur la rénovation énergétique, et 41% sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Sur le périmètre de l'ORT, les éléments saillants sont les suivants :

- **Chartres, Lucé, Mainvilliers représentent 50% de la population intercommunale** ;
- Une taille des ménages plus faible que dans l'ensemble de l'agglomération ;
- Un parc de logements **marqué par la part de logements locatifs** (76% des logements locatifs de l'agglomération) et par **l'importance du parc en copropriété** (43% à Chartres et une vingtaine de copropriétés fragiles financièrement) ;
- Un parc de logement construit en 1949 et 1989 prédominant ;
- 34% des logements de l'agglomération potentiellement dégradés ou en état passable (1743 logements dont 1480 au sein de l'ORT) ;
- Une **vacance structurelle très présente** (800 logements potentiellement vacants au sein de l'ORT)

Les conclusions de cette étude pré-opérationnelle proposent la mise en place de :

- Une OPAH sur le territoire des communes de l'ORT pour améliorer la qualité des logements et faciliter les parcours résidentiels, résorber l'habitat dégradé et/ou vacant pour améliorer l'attractivité résidentielle des secteurs stratégiques du cœur d'agglomération et permettre l'accueil de nouvelles populations, moderniser et accompagner la rénovation et la mise aux normes du parc de logement en copropriété ;
- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le reste de l'agglomération pour poursuivre et amplifier la rénovation énergétique du parc existant et favoriser l'adaptation des logements de manière à faciliter le maintien à domicile d'une population vieillissante.

Les périmètres d'intervention de ces outils d'amélioration de l'habitat se définissent comme suit :

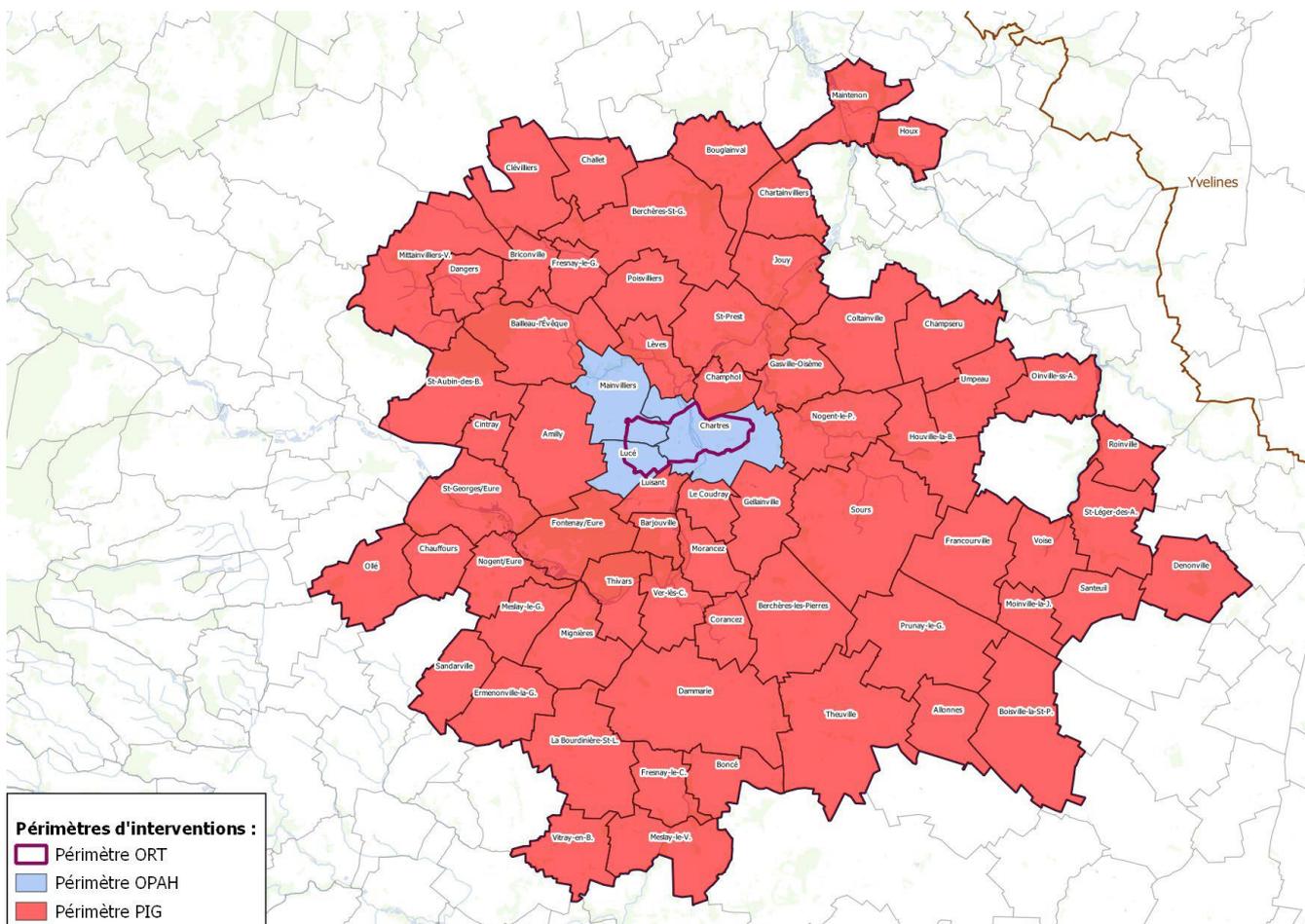


Figure 1 ; Carte des périmètres des futurs OPAH et PIG de Chartres métropole (Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH/PIG, 2021)

Dans ces périmètres, les propriétaires privés d'immeubles susceptibles d'être réhabilités, et répondant aux critères de recevabilité des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), de la Communauté d'agglomération de Chartres métropole et des autres intervenants potentiels, peuvent bénéficier des conditions attachées à ces types d'opérations.

II – ENJEUX

L'enjeu est de mettre et remettre sur le marché, différents types de logements du cœur d'agglomération, en utilisant les possibilités de mutation du bâti.

Cependant, les programmes d'amélioration de l'habitat aux seules fins incitatives montrant parfois leurs limites face à des situations complexes, une implication plus forte de la puissance publique est nécessaire.

Face au caractère d'urgence de certaines situations, la collectivité doit se résoudre à mettre en place des mesures complémentaires plus coercitives, seules capables d'inverser les tendances observées jusque-là telles que les arrêtés de péril, ordinaires ou imminents, les procédures de manquements à la salubrité et l'insalubrité au titre des pouvoirs de police du Maire et du Code de la santé publique, la procédure de ravalement obligatoire des façades ou encore de mettre en place un dispositif global d'intervention à savoir une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui fait l'objet de la présente note explicative.

III- LA MISE EN PLACE D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

Une Opération de Restauration Immobilière sera mise en œuvre par la ville de Chartres dès lors que les actions incitatives de l'OPAH resteront insuffisantes dans les secteurs stratégiques. L'opérateur du suivi-animation doit mobiliser les propriétaires par des actions d'information, de concertation et d'accompagnement aux prises de décisions.

1. QU'EST-CE QU'UNE ORI ?

L'ORI est une procédure prévue par le Code de l'Urbanisme (article L.313-4) qui « consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. »

Les ORI constituent des opérations d'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut, la procédure de cessibilité de leur bien peut être engagée.

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier d'une part, d'une défiscalisation et d'autre part, de subventions pouvant aller jusqu'à 65 % du montant des travaux pour les propriétaires bailleurs et 80 % pour les propriétaires occupants.

2. QUELS SONT LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'ORI ?

L'ORI poursuit les objectifs suivants :

- ✓ Lutter contre les situations de logements indignes et non décents
- ✓ Résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché
- ✓ Reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements,
- ✓ Faciliter les mutations foncières et immobilières,
- ✓ Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti avéré de certains immeubles
- ✓ Accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire,
- ✓ Lutter contre l'étalement urbain et éviter l'artificialisation des terres.

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- ✓ Redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel,
- ✓ Remettre sur le marché des logements vacants de longue date,
- ✓ Développer le logement locatif conventionné et intermédiaire,
- ✓ Traiter le logement indigne et non décent.

3. SITES PRIORITAIRES FAISANT L'OBJET D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

La Ville de Chartres est engagée depuis plusieurs années dans différentes actions d'amélioration de l'habitat. Toutefois, les différents constats sur le terrain mettent en évidence le maintien d'une vacance dans son centre malgré un marché immobilier dynamique et attractif. Ce phénomène accentue d'une part la dégradation sur un bâti très ancien et pour une partie protégée, et d'autre part constitue un frein à la dynamisation et au développement du centre-ville.

Aussi, plusieurs sites ont été repérés et étudiés afin qu'ils soient prioritaires dans l'engagement des projets de rénovation et de valorisation d'un habitat existant essentiel pour assoir l'attractivité du centre-ville. Ainsi, ils répondent aux objectifs :

- ✓ De reconquête de logements vacants par la création d'une offre résidentielle qui peut permettre d'accueillir

- une nouvelle population dans le centre,
- ✓ De lutte contre l'aggravation de la dégradation d'un bâti ayant une valeur patrimoniale forte,
- ✓ D'accompagnement de la revalorisation des espaces publics et du tissu commercial de proximité

IV- LE DEROULEMENT DE L'ORI

1. Récapitulatif d'informations sur l'immeuble

L'immeuble situé au 6 rue du Grand Faubourg est pressenti comme pouvant faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière. Il se situe sur la parcelle **AY0118**.

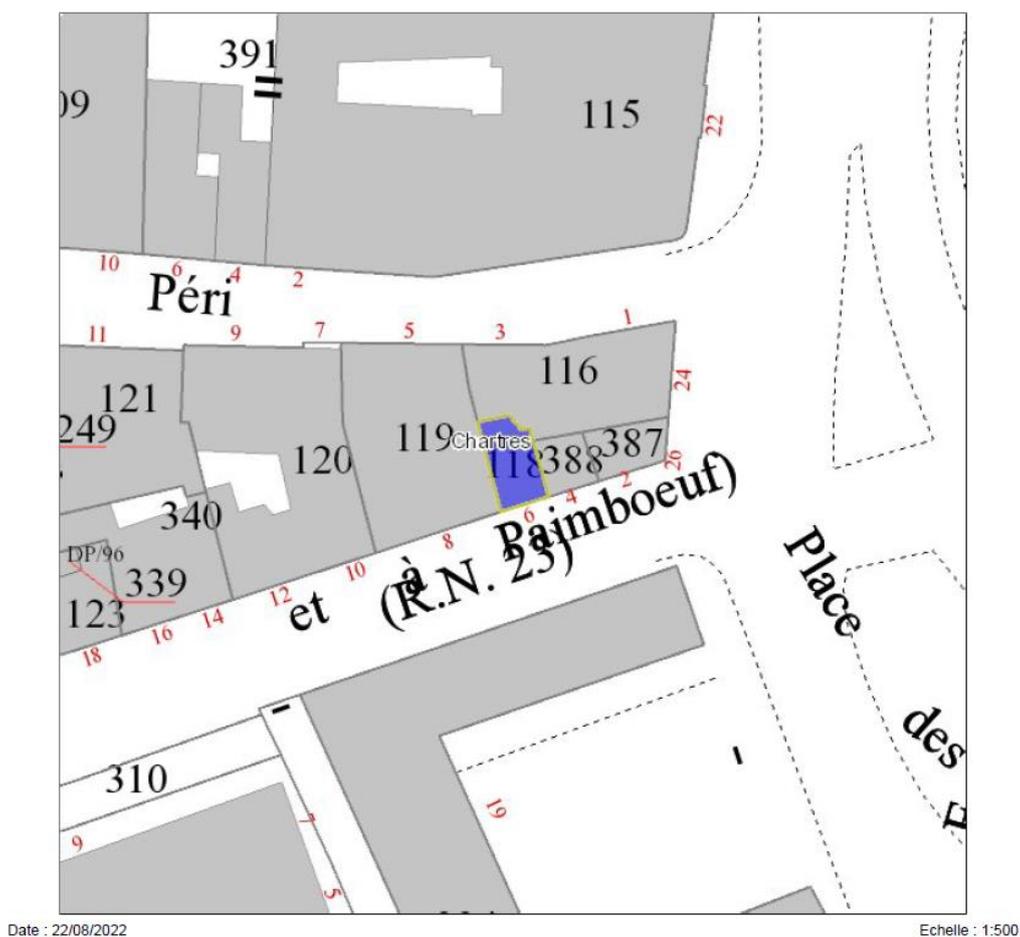


Figure 2 : Plan parcellaire de l'ensemble immobilier situé 6 rue du Grand Faubourg (Source : INFOGEO, 2021)



Figure 3 : Photographie de l'ensemble immobilier sis 6 rue du grand Faubourg (Source : Google, 2020)

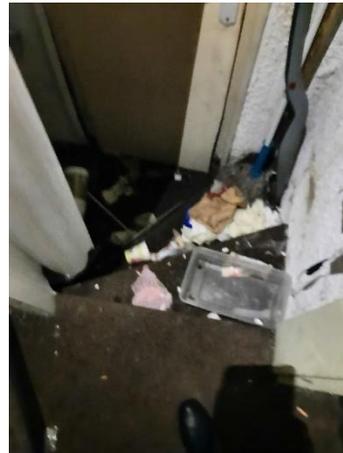


Figure 4 : Photographies prises lors de la visite du Service Communal Hygiène et Santé le 04 janvier 2022

1.1 Description de l'immeuble

L'immeuble, appartenant à une SCI, se décompose comme suit :

- au rez-de-chaussée, un local commercial de type barber shop,
- au 1er étage, un appartement
- au 2ème étage un appartement T2 en duplex

La superficie au sol est de 40 m².

1.2. Situation réglementaire

Parcelle cadastrale : **AY0118**.

Immeuble situé en zone UGF du PLU.

1.3. Procédures

L'immeuble n'est frappé d'aucune procédure. Le rapport du SCHS a conclu à une situation de non-décence. Le 24.05.2022, la collectivité a saisi le substitut du procureur sur différents points. L'affaire est en cours.

1.4. Occupation

Un logement est occupé par une famille, l'autre logement est vacant.

Tout type d'immeuble ayant vocation d'habitation est potentiellement concerné par le champ de la restauration immobilière. L'immeuble doit être dans un état de dégradation et/ou de vacance suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.

Le recours à l'ORI se justifie notamment :

- lorsque l'on est en présence de difficultés freinant la réhabilitation : grande vétusté, insalubrité, vacance structurelle,
- lorsque des dispositifs incitatifs n'ont pas suffi.

Dans le cas présent et compte tenu de ce qui précède, l'immeuble sis 6 rue du grand Faubourg a été identifié comme susceptible de relever d'une ORI.

Les bâtiments sélectionnés ont pour caractéristique d'être dégradés et/ou vacants depuis de nombreuses années et pourtant situés en secteur stratégique du centre-ville. Les propriétaires concernés n'ont pas fixé de devenir pour ces immeubles.

Une opération de restauration immobilière pourrait être mise en œuvre par la Ville de Chartres dès lors que les actions incitatives de l'OPAH resteront insuffisantes. L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH devra mobiliser les propriétaires par des actions d'information, de concertation et d'accompagnement aux prises de décisions. Plusieurs immeubles pouvant faire l'objet d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sont déjà identifiés mais d'autres pourraient s'y ajouter ultérieurement suite à des repérages.

2. QUELLES SONT LES PRINCIPALES ETAPES ?

Une ORI est envisagée sur cet immeuble. Cette procédure se déroule de la manière suivante :

Phase 1 :

- Lancement de la concertation préalable d'une durée minimum d'un mois.

Phase 2:

- Enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés;
- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP travaux);
- Notification de la DUP travaux aux propriétaires.

Phase 3:

- Enquêtes parcellaires; une notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits;
- Arrêté de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux;
- Engagement, si nécessaire, des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation.

Pour rappel, les propriétaires décidant de réaliser les travaux prescrits seront accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU dans l'identification des travaux et le montage du dossier de demande de subventions. Différentes aides financières proposées par différents acteurs sont mises à leur disposition.

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, le conseil Municipal de Chartres décidera de l'opportunité de poursuivre la démarche ou non. En cas de décision favorable, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera préparé par les services de la Ville en vue de l'enquête préalable à cette DUP. Une fois l'enquête publique terminée, le Préfet du Département prendra le cas échéant un arrêté de DUP travaux sur les immeubles retenus.

Le tableau suivant extrait du guide méthodologique des ORI produit par l'Agence Nationale de l'Habitat permet de synthétiser les scénarios possibles en fonction des réponses et des actions de propriétaires :

Suites de l'enquête parcellaire

Réponses et actions des propriétaires		Action de la collectivité
Intention de réaliser les travaux	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable puis réalise les travaux	Suivi et contrôle
	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable et prend du retard dans la réalisation des travaux	Suivi et contrôle, report des délais possible en cas de propriétaire de bonne foi
Intention de réaliser les travaux	Ne fournit pas son dossier détaillé dans un délai raisonnable	Expropriation possible ou obligatoire dans certains cas
N'a pas l'intention de les réaliser		
Ne répond pas		
Droit de délaissement (qui peut être exercé dès la DUP)		Obligation d'acquérir

Tableau 1 ; Tableau récapitulatif des scénarii possibles (Les guides méthodologiques des ORI, Page. 17. Agence Nationale de l'Habitat)

3. QUE DOIVENT FAIRE LES PROPRIETAIRES DONT L'IMMEUBLE EST CIBLE PAR L'ORI ?

Les propriétaires des immeubles sous ORI :

- Doivent réaliser les travaux prescrits dans la DUP,
- Peuvent faire jouer leur droit de délaissement,
- Sans accord amiable trouvé avec la collectivité, l'ultime possibilité est l'expropriation,

Dans les deux derniers cas, la collectivité pourra acquérir le foncier.

4. LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES PUBLIQUES

L'intervention s'appuiera sur trois modes d'actions articulés entre l'incitation et la coercition :

- Un mode coercitif dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou de l'Opération de Restauration Immobilière, assorti d'une Déclaration d'utilité Publique de Travaux
- L'acquisition par un opérateur, agissant au nom de la collectivité, d'immeubles susceptibles d'être revendus et rénovés par des investisseurs ou des accédants,
- Un mode incitatif (OPAH) par l'attribution de subventions de la part de l'ANAH et de Chartres métropole.

Les propriétaires décidant de réaliser les travaux prescrits seront accompagnés techniquement, administrativement et financièrement par le futur opérateur de l'OPAH.

En effet, dans le cadre d'une ORI, les projets nécessitent une forte participation des pouvoirs publics. L'OPAH permet de rassembler autour d'un même objectif, tous les acteurs susceptibles d'y jouer un rôle déterminant, de mobiliser les différents financements publics nécessaires à l'opération, d'informer les habitants et de les associer au projet, d'assister les propriétaires dans les démarches complexes du montage techniques et financiers de leurs opérations.

Les aides financières suivantes pourront être mobilisées en fonction du projet et de localisation de l'ensemble :

- Les aides de l'ANAH et les aides de Chartres métropole ;
- Les mécanismes de défiscalisation ;
- Les aides d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Les aides aux travaux pour ce type de projets peuvent être cumulées avec les avantages fiscaux.

L'intervention couplée à celle de l'OPAH doit permettre d'agir sur :

- La qualité des logements et des immeubles : en les remettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements présumés insalubres, indécents ou en état précaire, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale des immeubles,
- La nature des logements : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre attractive pour de nouveaux propriétaires occupants.

V. CONCLUSION

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, la Ville de Chartres décidera de l'opportunité de poursuivre la démarche.

En cas de décision favorable, le dossier de DUP sera préparé par les services de la Ville de Chartres en vue de l'enquête préalable à cette DUP. Une fois l'enquête publique terminée, Madame le Préfet prendra officiellement un arrêté de DUP travaux concernant cet immeuble.