



CHARTRES

**Opération de Restauration Immobilière
(ORI) au sein du centre-ville de Chartres
Concernant l'immeuble sis
19 rue du Soleil d'Or à Chartres**

**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 chartreuse 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 chartreuse 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.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU qui a été réalisée dans ce cadre a permis de confirmer les caractéristiques de l'habitat du centre-ville chartrain :

- un accroissement de la vacance, en particulier pour les immeubles avec un rez-de-chaussée commercial et des étages initialement destinés à l'habitat, mais aujourd'hui devenus inaccessibles et donc ni occupés ni mis en location (54 % des logements vacants de la ville sont localisés dans le périmètre d'OPAH RU) ;
- des locaux d'activité (réserves) généralement vides ;
- un vieillissement des habitants actuels dont les logements ne sont pas adaptés à la perte d'autonomie ;
- une performance énergétique médiocre de l'habitat ancien ;
- une dégradation technique de certains immeubles conduisant à leur obsolescence définitive ;
- un niveau de loyer et de coût d'acquisition des immeubles relativement élevé ;
- une dispersion d'immeubles dégradés, plutôt de petite taille (moins d'une dizaine de logements par immeuble) et pour lesquels les travaux, généralement en site contraint, sont difficiles voire impossibles à équilibrer économiquement pour des investisseurs privés. 155 sont identifiés sur le périmètre.
- des propriétaires occupants plus aisés dans le centre par rapport au reste de la ville (66 535 € contre 55 234 € de revenu annuel brut moyen, soit une différence de 11 301 €/an) ;
- des locataires du parc privé aux ressources plus faibles à la fois au sein du périmètre OPAH RU en comparaison du reste de la ville et que les locataires du parc public du même périmètre (17 552 € contre 27 587 € de revenu annuel brut moyen soit une différence de 10 035 €). Ces locataires occupent parfois des logements au niveau de loyer inadapté à leurs revenus.

Cette situation conduit inexorablement à une baisse de l'attractivité résidentielle du cœur de ville malgré un important investissement municipal dans les espaces publics et dans la valorisation du bâti privé (opération en cours de ravalement des façades sur la période 2016-2021).

Ainsi, sur le périmètre très resserré du cœur de ville de Chartres, une OPAH RU comportant un volet coercitif doit permettre d'endiguer fermement le phénomène de dégradation et de vacance du bâti. Ce phénomène, plus diffus à l'échelle du cœur d'agglomération, nécessite la mise en place d'un outil spécifique permettant tout à la fois l'accompagnement « classique » des propriétaires à la rénovation/adaptation de leurs logements et le recyclage ponctuel des sites stratégiques et complexes (immeubles insalubres, très dégradés, vacants, vacance commerciale, copropriétés en difficulté...).

Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU se définit comme suit :

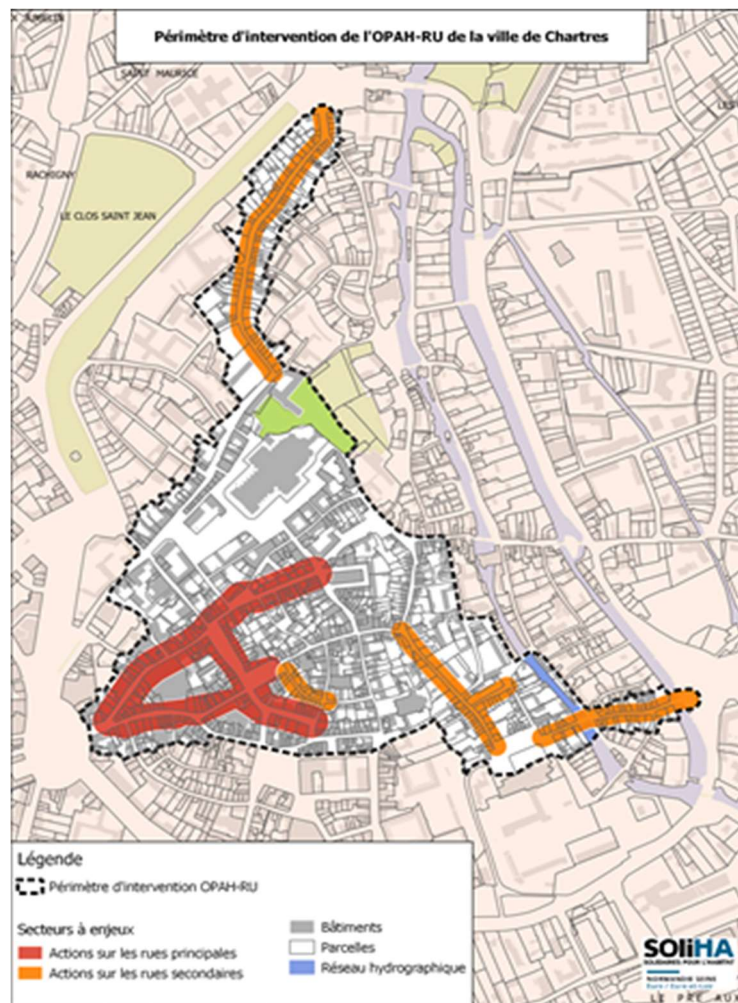


Figure 1 ; Carte du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU (Source : Convention OPAH-RU, 2020)

Prenant la forme d'une tête de taureau, il est constitué du cœur de ville commerçant, prolongé au nord et au sud par trois rues structurantes du centre-ville au patrimoine bâti particulièrement dégradé (la rue Muret au nord et les rue Saint-Pierre et rue de la Porte Morard au sud). Ci-dessus, la carte précisant le périmètre de l'opération à la parcelle.

Le périmètre d'OPAH RU est un périmètre d'ensemble qui inclut et recouvre tout ou partie des périmètres d'actions spécifiques mentionnées dans la convention d'OPAH-RU :

- Immeubles pressentis pour faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ;
- Immeubles couverts par le dispositif ravalement de façades ;
- Immeubles inclus dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Dans ce périmètre, 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 indiqués ci-après, peuvent bénéficier des conditions attachées à ce type d'opération.

II – ENJEUX

La rénovation de l'habitat ancien et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques comme Chartres qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé.

L'enjeu est de mettre et remettre sur le marché, différents types de logements de centre-ville, 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-RU resteront insuffisantes. 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 pris en charge 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 constats sur le terrain mettent en évidence le maintien d'une vacance dans son cœur de ville malgré un marché immobilier dynamique et attractif. Ce phénomène accentue d'une part la dégradation sur un bâti très ancien et pour une grande 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

Les immeubles identifiés comme prioritaires sont les suivants :

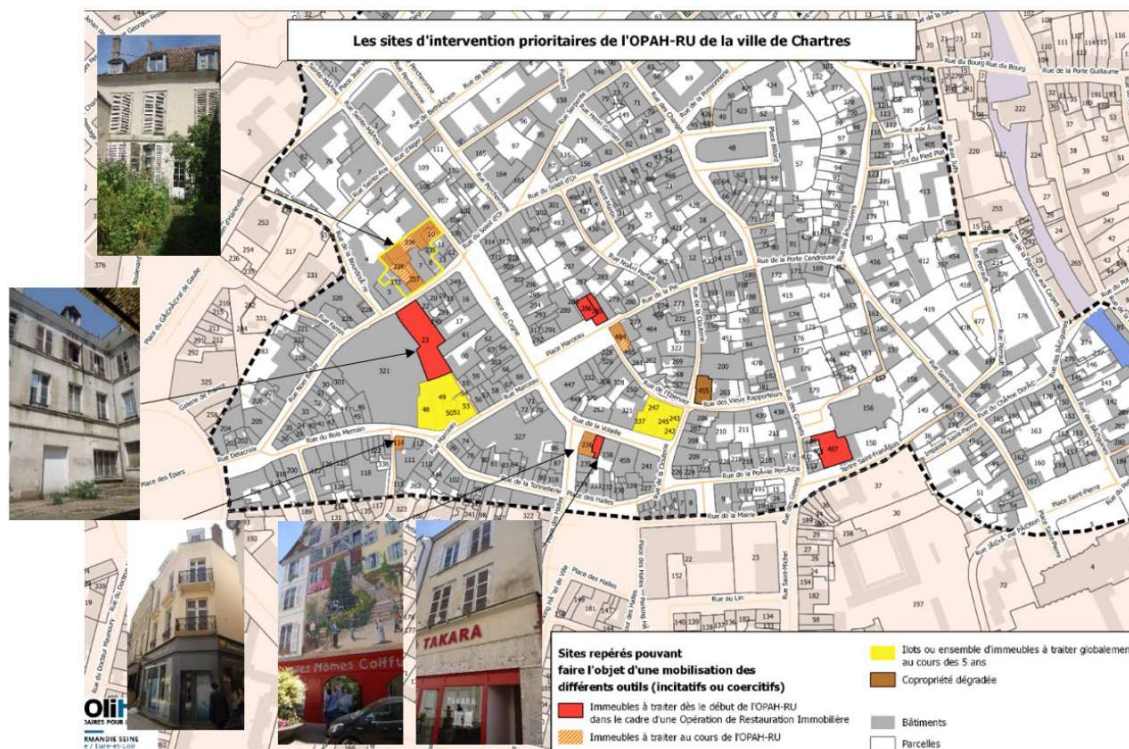


Figure 2 ; Carte avec photographies des sites prioritaires de l'OPAH-RU périmètre d'intervention de l'OPAH-RU (Source : Etude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, 2019)

IV- LE DEROULEMENT DE L'ORI

1. Récapitulatif d'informations sur l'ensemble concerné

L'immeuble situé au **19 rue du Soleil d'Or** à Chartres est pressenti comme pouvant faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière. Il se situe sur la parcelle AI 036.

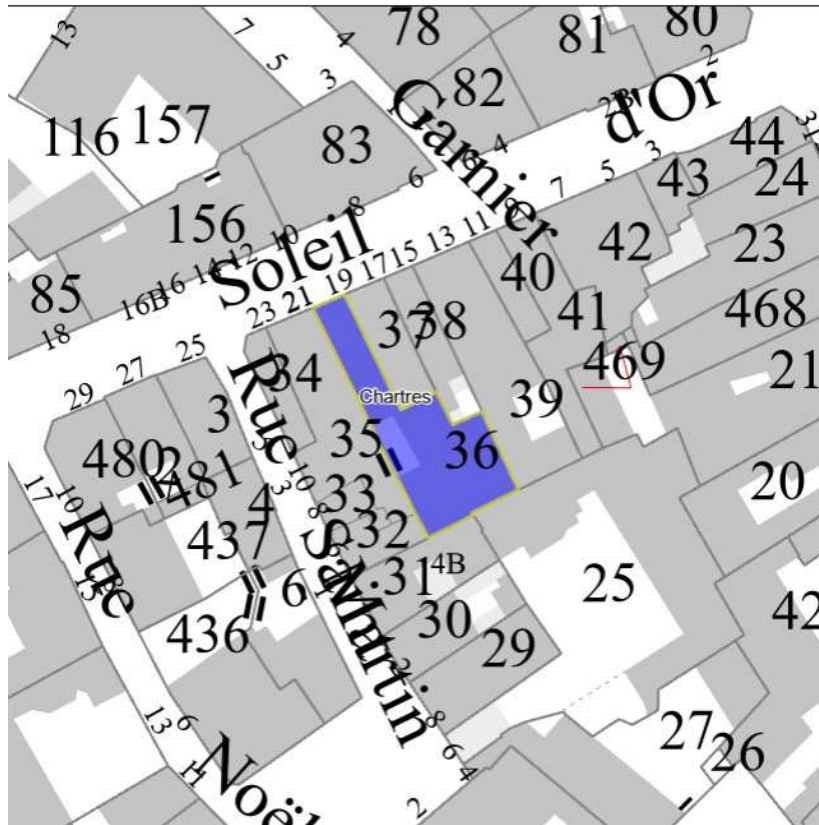


Figure 3 : Parcelle de l'ensemble Immobilier situé 19 rue du Soleil d'Or rue du bourg à Chartres (Source : INFOGEO, 2024)



Figure 4 : Photographies de l'immeuble sis 19 rue du Soleil d'Or à Chartres (Source : visite de l'expert du Tribunal Administratif pour l'arrêté de Mise en Sécurité)

1.1 Description de l'immeuble

Cet immeuble situé au 19 rue du Soleil d'Or à Chartres se compose de 8 appartements, un local commercial en Rez-de-chaussée et 2 caves répartis sur deux bâtiments. La parcelle AI 036 fait une surface de 174 m² de contenance.

1.2. Situation réglementaire

Parcelle cadastrale : AI 036.

Ensemble situé en zone PSMV.

1.3. Procédures

L'immeuble est concerné par un arrêté de mise en sécurité procédure urgente pris en date 23 février 2024.

Celui-ci prévoit :

Délai 1 semaine :

- Interdire physiquement l'accès aux caves le temps de :
 - ↳ Rétablir un accès fixe aux caves
 - ↳ Purger les caves de tout gravats
- S'assurer de la conformité des installations de sécurité incendie du commerce (ERP 5^{ème} catégorie type M)
- S'assurer de la condamnation des réseaux de gaz borgnes
- Mise en sécurité des fenêtres sans garde-corps et du garde-corps de l'escalier

Sous 3 semaines :

- Désignation des bureaux d'études :
 - 1/ Missionner un bureau d'étude ayant compétences dans les domaines de structures bois et maçonneries afin de :
 - ↳ Etablir un diagnostic technique du bâti
 - ↳ Emettre un avis concernant les travaux confortatifs réalisés dans l'appartement du 3^{ème} étage esc. A
 - 2/ Missionner un bureau d'études ayant compétences en réseaux courants forts/courants faibles afin d'établir un diagnostic technique des installations électriques
- Désigner un maître d'œuvre ayant compétences dans les domaines de structures bois et maçonneries

Le caractère grave et imminent est indéniable car la soudaineté d'un effondrement relève de l'imprévisibilité et des facteurs aggravants tels que des vibrations de chaussées avec des travaux, des orages violents qui peuvent dégrader le bâti très rapidement.

Des travaux d'étude avec un confortement des existants et des travaux rapides de rénovation doivent permettre de mettre fin au Péril grave et imminent (Mise en sécurité Procédure d'urgence) et de passer en Péril simple (Mise en sécurité simple).

1.4. Occupation

Actuellement l'immeuble est habité par les locataires et propriétaires occupants.

Les loyers perçus par les propriétaires bailleurs ont été suspendus suivant l'article 4 de l'arrêté :

Les propriétaires mentionnés dans l'arrêté sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

A compter du premier jour du mois qui suit la présente notification, soit le 1^{er} mars 2024, les loyers (en principal), redevances et indemnités d'occupation ne sont plus dus par les occupants et leurs baux sont suspendus jusqu'à la notification de l'arrêté prononçant la cessation de la mise en sécurité.

Tout type d'immeuble ayant vocation d'habitation est potentiellement concerné par le champ de la restauration immobilière. Le bien 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 situé 6 rue du Bourg à Chartres a été identifié comme susceptible de relever d'une ORI, considérant la prise en charge des travaux par la copropriété.

Les bâtiments sélectionnés ont pour caractéristique d'être dégradés et/ou vacants depuis de nombreuses années et pourtant situés en plein cœur de la 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-RU resteront insuffisantes. L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH-RU 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 ou une autre procédure d'aménagement est envisagée sur l'îlot où se trouve 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 scénarios 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-RU) 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 groupement SOLIHA, opérateur de l'OPAH-Renouvellement Urbain.

En effet, dans le cadre d'une ORI, les projets pouvant aboutir nécessitent une forte participation des pouvoirs publics. L'OPAH-RU 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 la localisation de l'ensemble :

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

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

L'intervention couplée à celle de l'OPAH-RU 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, le Préfet prendra officiellement un arrêté de DUP travaux concernant cet immeuble.