



Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur l'Immeuble 80 rue Saint Brice 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 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 niveau de loyer 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 inférieure 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 pour la période 2016-2021. Cette période 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 (ORT) 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. 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 d'OPAH sur le périmètre des communes constituant l'ORT permet de mettre en lumière les principaux éléments caractérisant les trois communes de Chartres, Lucé et Mainvilliers.

A l'échelle des trois communes :

- Chartres, Lucé et Mainvilliers représentent près de 50 % de la population intercommunale
- Une dynamique démographique plus soutenue uniquement pour Mainvilliers grâce à un solde migratoire qui continue d'être positif, ce qui n'est pas la situation sur les deux autres communes où leur renouvellement de population est lié au solde naturel
- Une taille des ménages relativement plus faible que sur l'ensemble de l'Agglomération et un vieillissement de leur population mais plus marqué à Lucé
- Une composition du parc de logements qui induit des niveaux de ressources médian plus faibles sur ces communes notamment pour les locataires, du fait de l'importance du parc locatif social
- Des communes qui regroupent 34 % des logements potentiellement dégradés ou en état passable de Chartres métropole et essentiellement localisés le long des axes de desserte principaux pour Lucé et Mainvilliers (rue de la République) et à proximité du cœur historique pour Chartres : 1 743 logements dont 1 480 au sein de l'ORT
- Une vacance structurelle très présente, plus diffuse sur Lucé et Mainvilliers et plus marquée sur Chartres car elle concerne un parc bâti ancien qui a plus de difficulté à se renouveler : potentiellement 801 logements au sein du périmètre ORT hors OPAH-RU (40 % de la vacance de plus d'un an de l'Agglomération)
- Une vingtaine de copropriétés financièrement fragiles dans le secteur de l'ORT
- Un marché immobilier attractif, avec toutefois des situations différentes en fonction des villes et parfois secteurs : des prix de ventes qui restent plus élevés à Chartres que sur les deux autres communes

A l'échelle de la ville de Chartres :

- Un cœur historique protégé et faisant l'objet d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain)
- Un développement immobilier soutenu autour du centre à travers la réalisation de plusieurs programmes de constructions neuves offrant une diversité de produits (maisons, appartements, logements étudiants, ...) mais pouvant être concurrentiel et facteur dans certains cas de dévalorisation du bâti existant qui se réhabilite plus difficilement et qui peut avoir des contraintes architecturales parfois plus fortes
- Le projet de restructuration de la gare, une opportunité pour améliorer les mobilités et conforter l'attractivité économique et immobilière

Le périmètre d'intervention de l'OPAH sur le périmètre des communes constituant l'ORT se définit comme suit :

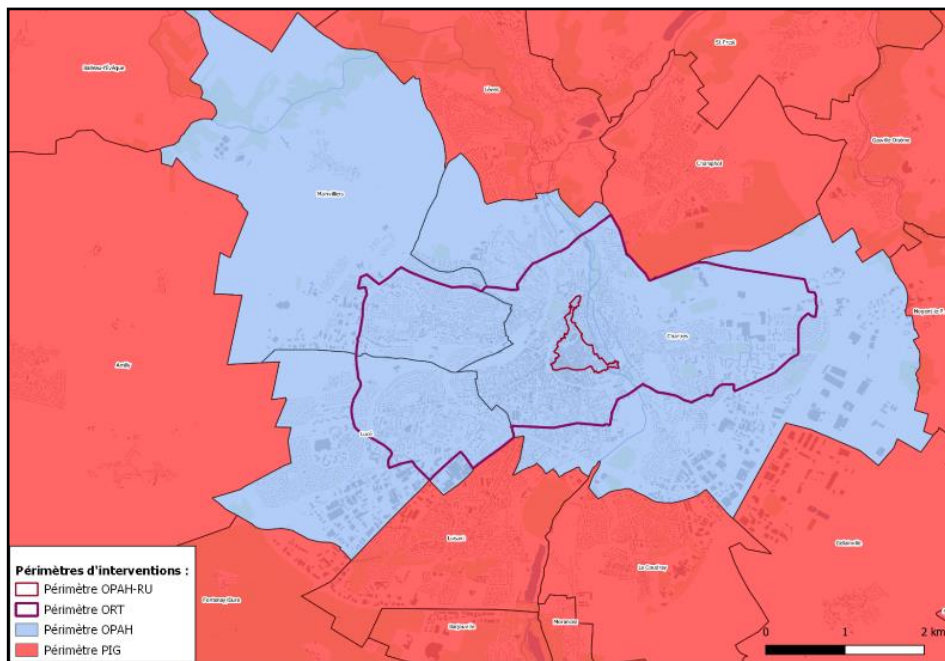


Figure 1 ; Les différents périmètres d'intervention (Source : Etude pré-opérationnelle du PIG, 2020)

Ainsi, l'OPAH sur le périmètre des communes constituant l'ORT et 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'outils spécifiques 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...).

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, en utilisant les possibilités de mutation du bâti.

Mais, il convient d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat. En effet, les programmes d'amélioration de l'habitat aux seules fins incitatives montrent parfois leurs limites face à des situations complexes. Ce qui nécessite une implication plus forte de la puissance publique.

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 une forte vacance, 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 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 peut être mise en œuvre par la Ville de Chartres dès lors que les actions incitatives resteront insuffisantes.

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 ou présentant une forte vacance, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne et vacant.

L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration font l'objet d'une Déclaration 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 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 :
- ✓ 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

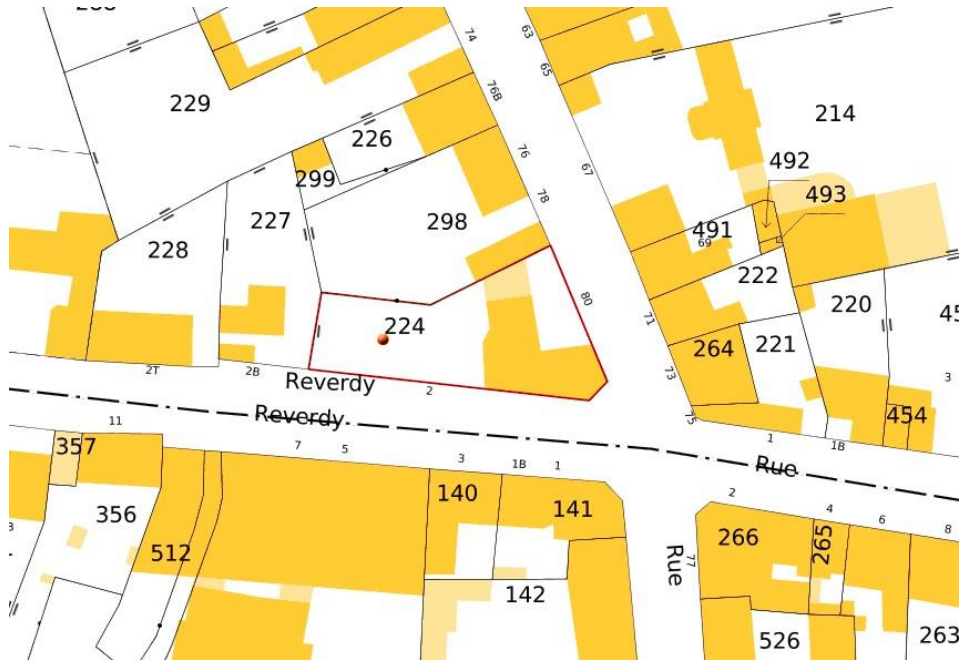
La Ville de Chartres est engagée depuis plusieurs années dans différentes actions d'amélioration de l'habitat. Toutefois, les différents constats sur le terrain mettent en évidence le maintien d'une vacance importante malgré un marché immobilier dynamique et attractif.

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 de la 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,
- De lutte contre l'aggravation de la dégradation d'un bâti ayant une valeur patrimoniale
- D'accompagnement de la revalorisation des espaces publics et du tissu commercial de proximité.

IV- LE DEROULEMENT DE L'ORI

L'immeuble sis 80 rue Saint Brice à Chartres est pressenti comme pouvant faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière. La parcelle concernée est AP 224.



L'immeuble abandonné (plus de 10 ans) a été récemment acheté aux enchères. Le bien divisé en deux logements est en état de ruine (Source : cadastre, 2024).



1.1 Description des parcelles

Contenance de la parcelle : 436 m².

1.2. Situation réglementaire

Parcelles cadastrales : AP 224

1.3. Procédures

A ce jour, il n'y a aucune procédure engagée sur cet immeuble. Cependant des désordres structurels sont manifestes. L'immeuble n'est plus hors eau.

1.4. Occupation

Un logement est vacant de longue date (plus de 10 ans).

Tous types d'immeubles ayant vocation d'habitation ou commerciale sont potentiellement concernés par le champ de la restauration immobilière. Ces immeubles doivent être dans un état de dégradation 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.

Les bâtiments sélectionnés ont pour caractéristique d'être dégradés et/ou de présenter une vacance de logements depuis plusieurs années. Les échanges avec les propriétaires concernés ont pour objectif de connaître le devenir des immeubles identifiés.

Une opération de restauration immobilière pourrait être mise en œuvre par la Ville de Chartres dès lors que les actions incitatives resteront insuffisantes. 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 pourrait être conduite 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 montage du dossier de demande de subventions. Différentes aides financières proposées par les acteurs de l'habitat sont mises à leur disposition. Les logements ayant déjà bénéficié de subventions de l'ANAH et de Chartres métropole ne peuvent plus en bénéficier, avant un délai prévu par le Règlement Général de l'ANAH.

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, le Conseil Municipal de Chartres décidera de la pertinence de continuer la démarche. 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 récapitulant les scénarios possibles (Les guides méthodologiques des ORI, p.17. @Agence Nationale de l'Habitat)

3. QUE DOIVENT FAIRE LES PROPRIETAIRES DONT L'IMMEUBLE EST CIBLÉ 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'acquisition forcée.

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 et/ou vacant 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 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. En effet, dans le cadre d'une ORI, les projets pouvant aboutir nécessitent une forte participation des pouvoirs publics. L'OPAH sur le périmètre des communes constituant l'ORT 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 des caractéristiques du projet et de la localisation du bien :

- 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 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 l'immeuble concerné.