

Accélérer la rénovation de l'habitat

Jean-François Plaze, adjoint en charge de l'Action cœur de ville, évoque les problématiques du bâti et du logement en centre-ville (vétusté, inconfort, inadaptation au vieillissement...) et les dispositions prises pour y répondre.



Jean-François Plaze, adjoint en charge de l'Action cœur de ville, devant un immeuble de la rue Saint-Pierre en cours de réhabilitation.

Votre Ville : Pourquoi le cœur de ville chartain mobilise-t-il tant de chantiers de rénovation ?

Jean-François Plaze : On parle de dégradation du bâti médiéval, lequel date d'avant le milieu du XV^e siècle. Or, il ne reste aujourd'hui à Chartres qu'une quinzaine de maisons réellement médiévales. On est surtout confronté à la dégradation d'un bâti de la fin du XVIII^e et du XIX^e, période au cours de laquelle on a continué à construire massivement en ossature bois (technique de bois courts). Au XIX^e, la bourgeoisie aisée a commencé à construire en briques ou en pierres. Ceux qui n'avaient pas les moyens se sont mis à enduire leurs bâtiments pour imiter les bâtiments en pierres. L'origine de l'enduit sur les ossatures bois est liée à un désir de modernité, même si elle n'est qu'apparente. Mais au fil du temps, ces enduits ont endommagé les bâtiments. Ce sont les enduits au mortier de ciment qui ont fait le plus de dégâts en imperméabilisant certes les murs mais aussi, malheureusement, en ne les laissant plus respirer. D'où d'inévitables dégradations.

Je m'interroge par ailleurs sur le bien-fondé de conserver à tout prix des bâtiments qui ont mal vieilli, au lieu de les démolir pour reconstruire. D'autant qu'on aura beau faire pour le mieux, les



L'immeuble Chêne-Fleuri, au 14, rue de la porte Morard : un projet de réhabilitation de trois bâtiments.

logements réhabilités mis à disposition resteront petits, bas de plafond et très peu qualitatifs en matière d'isolation acoustique et thermique.

Ramener des familles en centre-ville

Quelles sont les principaux enjeux de ce programme de rénovation ?

Notre priorité est de ramener des habitants dans la ville et en premier lieu des familles, afin d'entretenir la dynamique du commerce de centre-ville. Mais nous ne ferons pas venir ces familles

en ne proposant que des studios et des T2. Pour les accueillir, nous avons besoin de logements plus grands, notamment dans la perspective de louer à des jeunes actifs.

Or, je suis constamment confronté à des promoteurs qui privilégient studios et T2 pour des raisons de rentabilité économique.

La problématique du logement est aussi liée à l'offre de stationnement qui doit y être associée. Pour la créer, nous travaillons à un projet de trois parkings souterrains, à vocation essentiellement résidentielle.

Quels sont les partenaires qui accompagnent vos actions ?

Nous sommes ravis de pou-

voir compter sur l'engagement d'Action Logement pour favoriser la réhabilitation d'immeubles du centre-ville, inclus dans le périmètre chartrain de l'ORT (Opération de revitalisation de territoire). SOLIHA, acteur de l'économie sociale et solidaire, nous assiste pour les montages financiers des opérations (recherche des modes de financement, de subventions...). J'ajoute que la Banque des Territoires nous aide aussi beaucoup dans le domaine de l'ingénierie en subventionnant par exemple les études que nous confions à SOLIHA ou le cabinet d'architectes qui fait des simulations sur des hypothèses de projets.

L'OPAH-RU et ORI accompagnent la rénovation de l'habitat privé

Pour accélérer la réhabilitation du bâti ancien, la Ville dispose d'outils incitatifs, comme l'OPAH-RU, mais aussi coercitifs, comme les ORI.



Une ORI prioritaire : un immeuble de 241 m² habitables, place Saint-Aignan.

QU'EST-CE QUE L'OPAH-RU ?

Lancée à Chartres le 30 novembre 2020 dans le cadre du plan Action cœur de ville, l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain (OPAH-RU) est un dispositif de réhabilitation du parc privé en cœur de ville. Il propose des aides financières et un accompagnement des particuliers propriétaires immobiliers dans la réalisation de tra-

vaux d'amélioration de l'habitat ancien.

Un habitat fragilisé

Les études préalables au lancement de l'OPAH-RU ont permis de mettre en évidence les faiblesses de l'habitat du centre-ville chartrain, dont 50 % des logements du périmètre concerné ont été construits avant 1948 :

- un accroissement de leur vacance, en particulier pour les immeubles possédant un rez-

de-chaussée commercial et des étages initialement destinés à l'habitat, devenus aujourd'hui inaccessibles et donc inoccupés et non loués ;

- un vieillissement de leurs occupants avec une inadaptation face à la perte d'autonomie ;
- une performance énergétique souvent médiocre ;
- une dégradation technique de certains immeubles conduisant à leur obsolescence définitive ;
- un niveau de loyer et de coût

d'acquisition relativement élevé ;

- une dispersion des immeubles dégradés, la plupart de petite taille (moins d'une dizaine de logements) et pour lesquels les travaux sont difficiles, voire impossible à équilibrer économiquement pour des investisseurs privés.

Subventions

Ces caractéristiques cumulées ayant entraîné une baisse de l'attractivité résidentielle du cœur de ville, la collectivité a déployé de multiples dispositifs destinés à faciliter les travaux de rénovation ou d'adaptation : subventions, partenariats et accompagnement de porteurs de projets.

Deux ans après le lancement de l'OPAH-RU la Ville de Chartres, Chartres métropole, l'ANAH, Action Logement et les caisses de retraite ont mobilisé plus de 830 000 € pour subventionner ces travaux.

Un accompagnement des copropriétés

La rénovation du parc de copropriété étant aujourd'hui une nécessité pour satisfaire à la mise aux normes de tous les logements sur le territoire, Chartres métropole propose aux copropriétaires un accompagnement spécifique à chaque étape du projet de rénovation. Ceux-ci bénéficient ainsi des dispositifs d'aide suivants :

- sensibilisation et formation aux économies d'énergie ;
- accompagnement à la mobilisation d'aides financière pour la rénovation énergétique et la réhabilitation des immeubles dégradés.

QU'EST-CE QU'UNE ORI ?

Initiées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, les ORI



Une ORI en cours au 4, rue de la Volaille.

interviennent pour imposer d'importants travaux de réhabilitation de leurs immeubles dégradés aux propriétaires qui ne les engagent pas d'eux-mêmes. Ces travaux, qui peuvent concerner aussi bien l'intérieur que l'extérieur des bâtiments, doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires. Lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, ceux-ci peuvent bénéficier de défiscalisations, au titre de la loi Malraux, pour les immeubles concernés ou de subventions pouvant aller jusqu'à 65 % du montant des travaux (pour les propriétaires bailleurs), ou 80 %

(pour les propriétaires occupants).

BILANS

OPAH-RU

6 immeubles ont été rénovés dans le cadre de l'OPAH-RU et 6 autres en sont aujourd'hui à différents stades de travaux :

- 2-4, place Marceau : travaux finis. 6 logements ont été remis en habitation depuis ;
- 57, rue Muret : travaux finis. Le logement concerné est en cours d'inspection ;
- 19, rue Saint-Pierre : travaux en cours. Livraison des 5 logements au premier trimestre 2023 ;

- 18, rue de la porte Morard : travaux de réhabilitation en cours avec livraison de 5 logements au premier trimestre 2023 et travaux de rénovation énergétique d'un logement au rez-de-chaussée ;
- 35, rue Noël-Ballay : première tranche de travaux finalisée. La seconde consiste à aménager un accès indépendant aux logements ;
- 9, place Jean-Moulin : travaux d'adaptation au vieillissement
- 58, rue Muret : travaux à venir de réhabilitation énergétique.

**Au final,
21 logements
de l'hyper-centre
auront ainsi été
rénovés, adaptés
ou remis en
habitation.**

Ces chantiers, d'un coût total de 2 520 552 €, ont reçu 830 085 € de subventions, qui représentent 33 % du montant des travaux.

Détail des subventions :

- 573 553 € de l'ANAH ;
- 151 201 € de Chartres et Chartres métropole ;
- 100 311 € d'Action Logement ;
- 5 020 € des caisses de retraite.

ANAH

Le dispositif de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à destination des copropriétés dégradées vise à la réhabilitation des parties communes pour les syndicats des copropriétaires dont l'immeuble présente une situation avérée en termes de désordres structurels et d'une dégradation importante du bâti.



L'immeuble réhabilité du 2-4, place Marceau.

ORI

34 ORI ont été initiées à Chartres depuis février 2021

18 sont en phase 1

7 sont en phase 2

9 ont été closes après réalisation des travaux

3 chantiers sont en cours au 19, rue Saint-Pierre, au 4, rue de la Volaille et au 34, rue Muret.

2 procédures d'abandon manifeste ont par ailleurs été engagées. La procédure d'abandon manifeste est une obligation faite au propriétaire d'engager les travaux permettant de mettre fin à l'état d'abandon d'un immeuble.

**Ces ORI
représentent
au total 158
logements,
qui pourront
dès lors
être remis
en habitation
dans les
conditions
actuelles
de sécurité
et de confort.**

19, RUE SAINT-PIERRE

Le chantier d'envergure de l'immeuble médiéval du 19, rue Saint-Pierre est une parfaite illustration d'une entreprise de rénovation menée dans le cadre de l'OPAH-RU chartraine.

Des travaux ont été entrepris au printemps dernier dans l'immeuble en copropriété du 19, rue Saint-Pierre, construit au milieu du XV^e siècle et frappé par un arrêté de péril imminent en raison de son état de délabrement. Les photos ci-dessus témoignent de l'ampleur et de la complexité du projet, qui a nécessité une restauration quasi-intégrale de la structure porteuse, tout en utilisant techniques de construction et matériaux d'origines pour respecter le caractère patrimonial de l'édifice.

La réception du chantier est prévue dans le courant du premier semestre 2023.



| L'immeuble mis à nu au tout début des travaux.



La Poste et Chartres métropole, partenaires pour veiller à l'adaptation des logements des seniors

En relation avec La Poste, Chartres métropole expérimente un nouveau dispositif pour accompagner les seniors dans la rénovation énergétique et l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie.

Fin février-début mars, puis en mai-juin, ces derniers recevront un courrier qui les informera d'un prochain diagnostic de leur logement et les conseillera sur d'éventuels travaux à réaliser pour vivre confortablement en sécurité à leur domicile.

Le facteur passera ensuite chez eux pour leur poser quelques questions sur leurs éventuels

besoins en matière d'adaptation de votre logement, les informer sur les aides dont ils peuvent bénéficier. Il pourra également, si besoin est, les mettre en relation avec les équipes de Chartres Rénov' Habitat,

Attention

Vous devez impérativement prendre contact avec l'équipe de la Plateforme territoriale de rénovation énergétique Chartres Rénov' Habitat avant de démarrer des travaux.

► Chartres Rénov' Habitat
Guichet unique
Hôtel de Ville et d'Agglomération
Place des Halles
Sur rendez-vous au
02 37 23 40 00
chartresrenovhabitat@agglo-ville.chartres.fr

Les perspectives dans le cœur de ville

Le permis de louer, qui fait la chasse aux logements indécents, et le plan Zéro logement vacant, qui vise à remettre des logements non loués sur le marché, sont venus s'ajouter récemment à l'attirail d'outils permettant d'améliorer l'offre de logement en cœur de ville.

LE PERMIS DE LOUER

Depuis le 1^{er} septembre 2022, vous devez obligatoirement obtenir de la Ville un permis de louer pour pouvoir signer le contrat de location d'un logement dans le périmètre de la ville intra-muros. Ce permis de louer, qui a pour objectifs de proposer des logements de qualité aux locataires, de lutter contre les marchands de sommeil, de réhabiliter le patrimoine bâti et de renforcer l'attractivité du cœur de ville, doit être renouvelé tous les deux ans.

Il concerne uniquement le parc locatif privé loué à titre de résidence principale. Il ne s'applique pas sur les logements déjà mis en location mais s'applique à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.



| Périmètre du permis de louer

Comment obtenir le permis de louer ?

Avant la mise en location de votre bien, constituez votre dossier de demande d'autorisation préalable de mise en location en complétant le formulaire à télécharger sur le site chartres.fr. Retournez-le ensuite, accompagné des diagnostics immobiliers obligatoires du logement concerné, au service Urbanisme de la Ville de Chartres :

- par courriel à l'adresse permisdelouer@agglo-ville.chartres.fr
- par courrier (en recommandé avec accusé de réception) à l'adresse : Hôtel de Ville, place des Halles, 28000 Chartres.

Une fois la demande déposée, le Service communal d'hygiène et santé (SCHS) pourra vérifier que le logement respecte les « critères de décence » permettant de le louer.

230

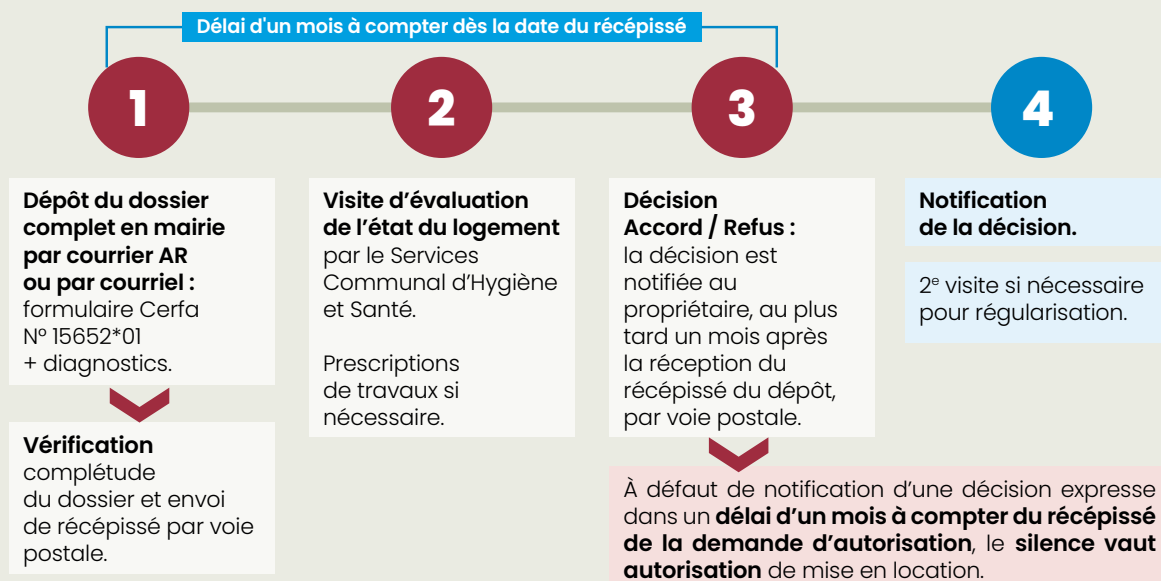
dossiers de demande de permis de louer avaient été reçus à la date du 7 janvier.

98 %

des logements faisant l'objet d'une demande de permis de louer ont été maintenus en location.

Les 20,5 % de logements dont le DEP (Diagnostic de performance énergétique) est inférieur à D ne seront progressivement plus louables tant que des travaux de mise aux normes n'auront pas été effectués par le propriétaire.

Les 4 étapes à suivre pour obtenir un permis de louer



ZÉRO LOGEMENT VACANT

Développé à la demande de l'État par une startup, ZLV (pour Zéro logement vacant) est un outil numérique à destination des collectivités pour sensibiliser les propriétaires de logements vacants de longue durée et suivre l'avancée de leur dossier jusqu'à la sortie de vacance.

Les logements vacants dans le périmètre OPAH-RU chartrain

- 1 logement chartrain sur 4 est vacant, soit un total de 124 logements appartenant à 108 propriétaires.
- Parmi ces 124 logements, 39 % sont des T1, 40 % des T2 et 21 % des T3 ou plus.
- 89 % des logements vacants sont soumis à la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Taxe d'habitation sur les logements vacants

Pour inciter à la réhabilitation et à la remise en location des logements, une Taxe d'habitation sur



les logements vacants (THLV) a été instaurée dans les communes de moins de 50 000 habitants confrontées à un problème de logement. Elle est due par les propriétaires qui possèdent un logement non meublé inoccupé depuis plus de deux ans.

Déploiement de l'opération ZLV en janvier 2023 :

- 25 logements ont déjà été identifiés et sont accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU ;

- 90 courriers ont été envoyés le 9 janvier aux propriétaires de 99 logements vacants.

La Ville se fixe pour objectif de remettre 99 logements vacants sur le marché.