



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT Chartres-Lucé-Mainvilliers

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHARTRES METROPOLE

2021 – 2026

CONVENTION D'OPERATION N°



La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération CHARTRES METROPOLE, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, représentée par son Président Monsieur Jean-Pierre GORGES, habilité par délibération n° BC2021/060 de l'instance délibérante du 22 avril 2021

L'État, représenté par le Préfet du département de l'Eure-et-Loir, Madame Françoise SOULIMAN

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Françoise SOULIMAN, déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Et autres instances signataires

Le Groupe Action Logement, représenté par la Directrice Régionale Adjointe Territoires Centre-Val de Loire d'Action Logement Services, Madame Cécile LANDIER

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par sa Directrice Régionale, Madame Julie-Agathe BAKALOWICZ

La Ville de Chartres, représentée par sa Première Adjointe, Madame Elisabeth FROMONT, habilitée par délibération n° du Conseil Municipal du 27 mai 2021,

La Ville de Lucé, représentée par son Maire, Monsieur Florent GAUTHIER, habilité par délibération du Conseil Municipal du ,

La Ville de Mainvilliers, représentée par son Maire, Madame Michèle BONTHOUX, habilitée par délibération du Conseil Municipal du ,

La Caisse d'Allocations Familiales d'Eure et Loir, représentée par son Directeur, Monsieur Florian DUPERRAY,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (OPAH), 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 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

Vu le Programme Local de l'Habitat, arrêté par le Conseil Communautaire, le 19 décembre 2019,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante n°BC2021/060 de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 22 avril 2021, décidant de l'engagement d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, sur les trois communes relevant de l'Opération de Revitalisation de Territoire de Chartres métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 7 mai 2021 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis favorable du délégué régional de l'ANAH en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH sur le périmètre des communes relevant de l'Opération de Revitalisation de Territoire, du 4 juin au 5 juillet 2021 en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il est exposé ce qui suit :

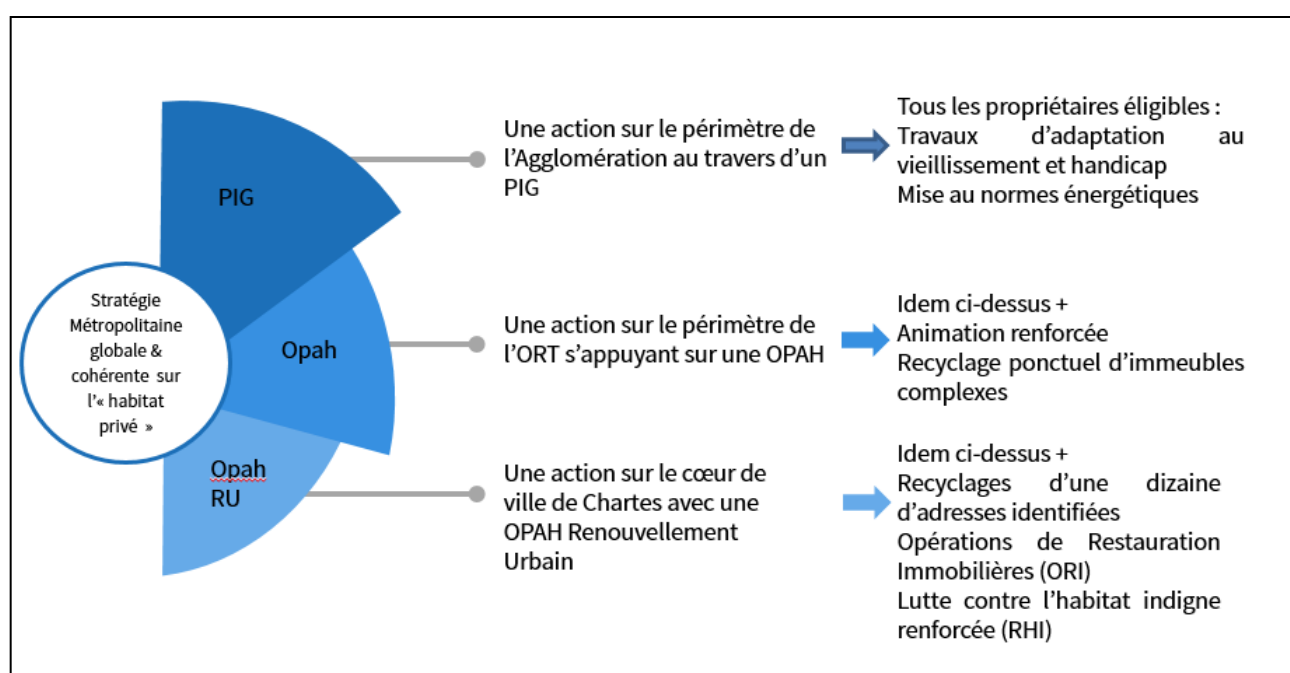
Table des matières

Préambule.....	5
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.....	12
Article 2 – Enjeux.....	12
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION..	13
3.1 – Volets d'action	15
3.1 – Volet urbain	15
3.2. Volet foncier	16
3.3. Volet immobilier	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	21
3.5. Volet copropriété	26
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	28
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	31
3.8 Volet social	33
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	35
3.10. Volet économique et développement territorial	35
3.2 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	36
CHAPITRE IV – FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS	
COMPLEMENTAIRES	38
4.1. Financements des partenaires de l'opération	38
4.1.1. Financements de l'Anah	38
4.1.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	41
4.1.3 Engagements complémentaires	44
Chapitre V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	45
5.1. Conduite de l'opération.....	45
5.1.1. Pilotage de l'opération	45
5.1.2. Suivi-animation de l'opération.....	47
5.1.3. Évaluation et suivi des actions engagées	53
CHAPITRE VI – COMMUNICATION	54
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION,	
RESILIATION ET PROROGATION	56
7.1. Durée de la convention.....	56
7.2. Révision et/ou résiliation de la convention.....	56
7.3. Transmission de la convention	56
Annexe 1. Secteurs prioritaires : synthèse des caractéristiques, du potentiel de réhabilitation et des enjeux	58
Annexes 2 – Fiches immeubles	60
Annexe 3 – liste d'adresses repérées	62
Annexe 4. Récapitulatif des aides financières (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention.....	63
Annexe 5. Tableau récapitulatif des engagements financiers	65

Préambule

En 2020, Chartres métropole a engagé une nouvelle action d'amélioration de l'habitat sur le cœur historique de la ville de Chartres à travers une OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) s'inscrivant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville initié par l'Etat. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est en cours jusqu'en avril 2021 sur l'ensemble des 66 communes composant son territoire. Dans cette perspective, les élus ont souhaité marquer leur volonté de poursuivre une politique communautaire visant en particulier la réhabilitation du parc privé ancien et plus largement l'amélioration de la qualité des logements existants, notamment en accentuant la transition énergétique et en adaptant le parc de logement existant aux usages et besoins contemporains. Il s'agit également d'accompagner les politiques de revitalisation déployées sur Chartres, Lucé et Mainvilliers, communes composant le périmètre de l'Opération ACV-ORT (Action Cœur de Ville-Opération de Revitalisation de Territoire).

Celle-ci s'inscrit dans le cadre d'une stratégie globale de territoire qui a pour objectif d'engager différents programmes permettant d'agir sur l'attractivité résidentielle et le renouvellement de l'habitat.



Rappel des principaux éléments caractérisant la situation actuelle de l'ensemble du territoire de Chartres métropole (66 communes) mis en évidence dans l'étude pré-opérationnelle :

- ✓ **Un territoire qui demeure attractif à travers une légère augmentation de la population** (136 218 habitants et +0,2% par an) entre 2012 et 2017 liée principalement à la dynamique des communes rurales et périurbaines, et principalement grâce à un solde naturel élevé
- ✓ **Une agglomération** qui a une population active et **une structure familiale**, mais avec **un vieillissement de sa population qui s'est accéléré** au cours de dernières années
- ✓ **Un revenu médian globalement supérieur à la moyenne départementale** et en augmentation au cours des dernières années mais avec **des situations contrastées** : les communes du pôle urbain ont des revenus plus modestes
- ✓ **60 329 résidences principales à l'échelle de l'agglomération** dont 57,6 % occupés par leur propriétaire et 19,1 % par des locataires du parc privé. Une très majorité des locataires sont concentrés sur le pôle urbain (84%)

- ✓ Un **potentiel de ménages propriétaires occupants éligibles** aux aides de l'ANAH qui s'élève à 8 448 ménages (24,3% de l'ensemble des ménages propriétaires occupants du territoire)
- ✓ **Une majorité de logement individuel** : 60% des logements privés soit 34 485
- ✓ **Chartres métropole** compte environ 600 copropriétés qui représentent plus de 15 000 logements, soit 23% des logements de l'agglomération. Les copropriétés se concentrent dans les communes urbaines proches du centre de l'agglomération et sont en très grande majorité en collectif (92% des logements des copropriétés sont des appartements). Chartres est naturellement la ville qui en accueillent le plus, 47% de son parc de logement est en copropriété.
- ✓ **47% des logements privés ont été construits avant 1975**, soit près de 25 000 logements et une plus forte proportion de logements privés anciens datant d'avant-guerre, principalement sur des secteurs plus ruraux et en particulier sur les communes au sud et à l'est du territoire de l'Agglomération (environ la moitié de leur parc privé)
- ✓ **Une majorité de grands logements** : plus de 58% des logements font plus de 80m²
- ✓ **Un marché immobilier attractif et valorisé sur Chartres et certaines communes périurbaines** : un prix moyen au m² pour les maisons sur l'ensemble du territoire de 1990 € (plus de 2000 € sur le pôle urbain)
- ✓ **Près de 4 200 logements privés vacants** sur Chartres métropole, représentant 8,0% du parc total de logements privés et parmi eux, **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 que dans un parc occupé (un potentiel de 430 logements)
- ✓ **Le parc dégradé occupé reste relativement contenu** sur le territoire avec environ 600 logements concernés à l'échelle intercommunale
- ✓ **Des communes mobilisées et qui confirment des besoins de réhabilitations** et des attentes : 80% des retours de questionnaires auprès des communes dans le cadre de l'étude met en avant la poursuite d'une action sur la rénovation énergétique et 41% pour de l'adaptation de logements et certaines ont des interrogations sur la résorption d'habitat dégradé occupé

Le PLH de Chartres métropole arrêté le 19 décembre 2019 valide la nécessité d'intervenir sur l'amélioration du parc existant à travers la mise en place de nouveaux dispositifs opérationnels (OPAH, PIG). Son plan d'action retient une démarche globale d'intervention :

Mettre à niveau le parc ancien

1	Poursuivre, amplifier et pérenniser la plateforme Chartres Rénov' Habitat comme outil central d'intervention en direction de l'amélioration du parc privé
2	Accompagner la mise à niveau du parc d'habitat existant
2.1	<i>Reconduire les outils d'ingénierie d'intervention pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie</i>
2.2	<i>Revaloriser les aides à la pierre du parc privé (passage progressif de 200 000 € à 450 000 €) et intégrer la création d'une subvention d'équilibre suite à une ORI dans le cadre de l'OPAH RU</i>
3	Sensibiliser et mobiliser les particuliers sur rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population
3.1	<i>Elargir progressivement la thermographie sur les autres communes de l'agglomération</i>
3.2	<i>Définir chaque année un programme ambitieux de sensibilisation et de mobilisation des particuliers concernant la rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population</i>
4	Intervenir sur les copropriétés
4.1	<i>Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés fragiles</i>
4.2	<i>Mettre en œuvre un dispositif d'intervention renforcé en direction des copropriétés fragiles ou dégradées</i>
4.3	<i>Valoriser et utiliser le registre des copropriétés : repérage et communication des copropriétés</i>

5	Lutter contre l'habitat dégradé et/ou vacant
5.1	<i>Réduire la vacance des logements privés</i>
5.2	<i>Accompagner les opérations de restructuration d'habitat existant dans les communes hors pôle urbain</i>
5.3	<i>Lutter contre le logement dégradé dans le cadre de l'OPAH RU de Chartres</i>
5.4	<i>Informier et accompagner les communes sur les dispositifs de lutte contre le logement dégradé et/ou vacant et de recyclage d'habitat (« permis de louer », dispositifs incitatifs et coercitifs, etc.)</i>
6	Intervenir pour les ménages fragiles
6.1	<i>Poursuivre l'adhésion à l'agence immobilière sociale (AIS)</i>
6.2	<i>Lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles</i>
6.3	<i>Mettre en place un plan d'actions volontariste sur la qualité de l'air intérieur dans les logements, en lien avec le Contrat Local de Santé (information, mesure, expérimentation, accompagnement aux travaux)</i>

Un bilan et une évaluation de l'OPAH en cours globalement positifs et confirmant la dynamique de réhabilitation

- ✓ **Plus de 665 projets**, 11 millions de travaux et 5,3 millions de subventions, 470 projets concernent la rénovation énergétique (70%), 152 projets pour de l'adaptation et 37 projets locatifs localisés dans les communes du pôle urbain.
- ✓ **Près de la moitié des projets de rénovation finalisés sont situés sur les trois communes de l'ORT Chartres, Lucé et Mainvilliers** : 303 projets dont l'ensemble des projets locatifs

	Atout	Faiblesse	Observations
Les contacts	✓		Niveau de contacts important Forte mobilisation des particuliers notamment via Chartres Rénov' Habitat, les plateformes de premier contact ANAH et ACTION LOGEMENT
Les projets	✓	x	665 projets validés ≈8% des ménages éligibles ont bénéficié de l'OPAH Plus de 11 000 000 € de travaux et plus de 5 000 000 € de subventions mobilisées Financement général à hauteur de 48 % Les + : - Bilan général très positif - Bilan en constante progression
Energie / Habiter Mieux	✓	x	470 projets au total, soit 70 % des projets de l'OPAH = volet principal de l'OPAH 73% de l'objectif atteint De nombreux projets ambitieux et performant thermiquement Une progression constante du volume d'intervention Un gain énergétique moyen de 36%, un retour positif sur l'investissement et le confort de vie Les + et Les - : - un contexte général très porteur - des objectifs non atteints car très ambitieux - Des dispositifs d'aides très mouvants et de plus en plus complexes
Adaptation	✓	x	152 projets au total 62% de l'objectif atteint projets adaptés, aménagements de qualité, logique de prévention et d'anticipation Diminution des interventions sur ce volet sur la seconde moitié de l'OPAH Des actions complémentaires profitables à l'OPAH : ECLAT, Truck, ateliers Bien Chez Soi, Journées se sentir bien chez soi Les + et Les - : - Implication des artisans locaux - Faible niveau de contact par période
Habitat indigne	✓	x	Peu de projets aboutis Un manque de relais avec les travailleurs sociaux du secteur Les + et Les - : - Un engagement financier important de la collectivité - Très peu de situations identifiées
Projets locatifs	✓	x	37 projets au total, soit 37 % de l'objectif atteint Certains projets ambitieux et très pertinents Lien avec l'accompagnement des copropriétés Les + et Les - : - des projets avec localisations pertinentes - Montage financier parfois complexes - Volet non-prioritaire hors pôle urbain
Les aides de la collectivité	✓		Une forte implication de la collectivité, sur toutes les cibles d'intervention prioritaires : Une participation sur la majorité des projets Les + et Les - : - Un règlement des aides bien proportionnés selon les projets - des évolutions en cours de programme, ayant impacté la participation de la collectivité (moins de sollicitations) - Une part importante de crédits non consommés
Les actions de communication et d'animation	✓		De nombreuses actions déployées, toutes nécessaires à la promotion du dispositif Une visibilité permanente de l'OPAH Lien permanent avec la collectivité Les + : - Des actions très diversifiées - Une forte visibilité via les outils de Chartres Rénov' Habitat

Les principaux éléments caractérisant les trois communes Chartres, Lucé et Mainvilliers :

Le contexte démographique et du parc de logement

- ✓ Trois communes Chartres, Lucé et Mainvilliers qui 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 marquée sur Lucé
- ✓ **Un parc de logement** fortement marqué d'une part par la **part de logements locatifs, plus de 76% des logements** de l'ensemble du territoire, et d'autre part par **l'importance du parc en copropriété** en particulier sur Chartres (43%) et la forte présence du parc social sur Lucé (plus de 52%)
- ✓ Une **composition du parc de logement 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
- ✓ **Un parc de logement construit entre 1949 et 1989 nettement prédominant** notamment sur Lucé et Mainvilliers et de fait une majorité de logements relativement grands ou de taille moyenne
- ✓ 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 : 1743 logements dont 1480 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 (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

Le contexte urbain

Chartres

- ✓ Un **cœur historique protégé** et faisant l'objet d'une OPAH-RU
- ✓ **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

Lucé

- ✓ **Une commune d'entrée d'agglomération** faisant le lien entre le semi-rural et l'urbain
- ✓ **Un tissu urbain hétérogène** et marqué par des constructions d'après guerre collectives et individuelles mais aussi un bon niveau d'équipements et de services
- ✓ **Une organisation et un fonctionnement urbain qui s'appuie sur l'axe principal de desserte, très passant** et qui ne permet pas de définir actuellement une centralité

Mainvilliers

- ✓ **Un projet de restructuration urbaine** important permettant de recomposer le quartier Tallemont-Bretagne tant en terme de logements que de services à la population ou d'équipements, et de mieux définir une centralité. 305 logements sociaux seront démolis d'ici 2024 avec la mise en place de plusieurs équipements publics structurants : école, médiathèque, ALSH, restructuration-agrandissement de la salle des fêtes, etc.. En accompagnement du projet de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU, une intervention complémentaire sur le parc privé attenant est la bienvenue pour renforcer l'attractivité du

centre-ville.

- ✓ **Un tissu urbain hétérogène** dont la proximité avec Chartres est facteur d'attractivité dans certains secteurs accentuant **un renouvellement par l'optimisation et la division de parcelles**
- ✓ **Des disparités de situations au sein du parc de logement existant** (copropriétés, parc social, maisons individuelles) qui entraînent des adaptations dans le fonctionnement et l'organisation urbaine

Ces trois communes, engagées dans un programme de revitalisation de leur territoire dont le volet habitat est au cœur de leur politique d'attractivité et de renouvellement urbain, avec une volonté commune de mettre en œuvre des moyens incitatifs voire coercitifs pour mobiliser les propriétaires dans une démarche de requalification de leur patrimoine, un marché immobilier porteur et des indicateurs démographiques et de la situation du parc de logement qui mettent en évidence des besoins, sont autant d'éléments attestant la nécessité de maintenir un dispositif d'accompagnement et permettent de dégager des enjeux forts, indispensables à la définition des objectifs de l'opération et à la mise en place de la phase opérationnelle.

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

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

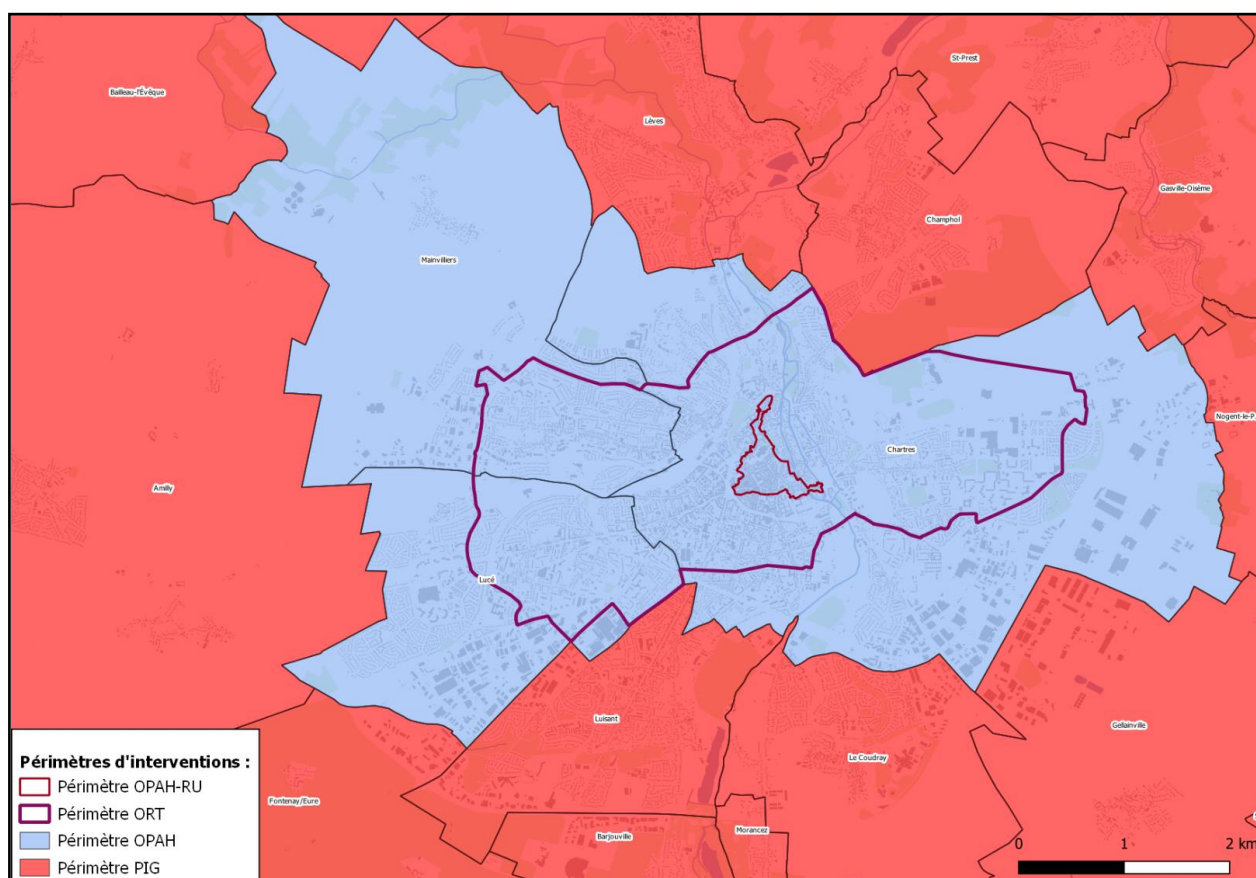
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Chartres métropole, l'État et l'Anah le groupe Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement, la Caisse d'Allocation Familiales d'Eure et Loir, les Villes de Chartres, Lucé et Mainvilliers, décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat avec des actions ciblées de renouvellement urbain sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire, sur la période 2021-2026.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de cette opération concerne l'ensemble du territoire des communes de Chartres (hors OPAH-RU), Lucé et Mainvilliers, avec des actions renforcées sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).



Réalisation : FGn Conseil & Soliha

Dans ce périmètre, les propriétaires privés d'immeubles susceptibles d'être réhabilités, et répondant aux critères de recevabilité des aides de l'ANAH, 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.

L'OPAH couvre l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé mais en distinguant :
A l'échelle des territoires communaux :

- La poursuite de la rénovation thermique et de la lutte contre la précarité énergétique
- L'adaptation des logements en lien avec une population vieillissante

Plus spécifiquement sur le secteur ORT de l'OPAH :

- Le réinvestissement des logements vacants
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- L'accompagnement des copropriétés dans leur structuration et la mise en œuvre de travaux de rénovation notamment énergétique
- Des interventions sur des situations bloquées d'habitat très dégradé
- La poursuite de l'amélioration des espaces urbains et des mobilités
- L'appui à des activités économiques participant à l'attractivité des centres-villes (commerces...)

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

A travers cette nouvelle opération, Chartres métropole souhaite amplifier l'attractivité de ses communes centres, qui concentrent une grande partie des problématiques de requalification d'un habitat ancien ou construit avant 1975, un potentiel de logements à réinvestir pour améliorer et adapter l'offre, une diversité de situations sociales démographiques et des besoins de la population, à travers une intervention forte et adaptée sur le volet habitat en impulsant une dynamique de réhabilitation auprès des propriétaires privés, qu'ils soient occupants ou bailleurs.

Dans cette perspective, plusieurs enjeux urbains, sociodémographiques, d'habitat et patrimoniaux sont mis en évidence :

Les enjeux urbains :

À travers les différents projets portés par chacune des trois communes, il s'agit d'accompagner la politique de redynamisation de ces centralités définie dans le cadre du projet « Action Cœur de Ville – Opération de Revitalisation de Territoire de Chartres métropole » :

- en concentrant l'intervention sur l'habitat privé en lien avec les projets de requalification des espaces urbains et de soutien au tissu économique local de proximité
- en coordonnant l'ensemble des actions qui participent à la dynamisation des centres-villes
- en apportant la qualité résidentielle dans l'habitat composant leurs centres permettant de valoriser leur identité urbaine

Les enjeux socio-démographiques

Il s'agit pour les communes de poursuivre des actions qui permettent de conforter à long terme une dynamique démographique, parfois fragilisée ou difficile à stabiliser au cours des dernières années :

- en accueillant et diversifiant la population grâce à une offre en logement variée et adapté aux besoins de chaque commune
- en maintenant la population en place par l'amélioration des conditions d'habitat

Les enjeux habitat et patrimoniaux

L'identité urbaine et patrimoniale des 3 communes est fortement marquée par la présence d'un parc de logement ancien ou datant d'avant 1975 et pour une grande partie privée dans les centres-villes. Cet habitat a plus ou moins bien évolué, il est pour partie énergivore et présente des fragilités qu'il est nécessaire de traiter pour accompagner les projets de valorisation de ces communes, mais il dispose également d'un potentiel pour accompagner le développement résidentiel. Dans cette perspective, l'OPAH a pour enjeu de :

- Favoriser l'amélioration de la qualité et les conditions de logements tout en préservant le patrimoine architectural et sa diversité : produire des logements avec une efficacité énergétique, adaptabilité pour prévenir le vieillissement des populations et améliorer l'accessibilité, lutte contre l'habitat indigne pour diminuer les risques sanitaires et les situations de mal logement
- Reconquérir les logements disponibles et vacants pour accueillir de nouveaux habitants et accompagner le projet de revitalisation du cœur de chaque ville inscrit dans le périmètre ORT
- Enrayer la dégradation du bâti ancien et requalifier certains îlots qui participent à l'attractivité résidentielle et urbaine des villes
- Assurer la mixité dans les centres-villes en développant une offre de logements à loyer maîtrisé et en favorisant l'accession à la propriété

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Porté par une ambition de dynamisation et revitalisation, l'objectif général de l'opération s'inscrit dans la volonté de conforter la position et le rôle stratégique qu'occupe les trois communes au sein de l'Agglomération en agissant sur différents leviers : économie et commerce, habitat et vie sociale, tourisme et aménagement urbain..., le tout dans un souci permanent de préservation et de valorisation du patrimoine.

En matière d'habitat, l'objectif est de permettre de reconquérir et requalifier durablement l'habitat existant. Il s'agit d'encourager les acteurs (propriétaires, investisseurs...) à s'engager dans la reconquête d'un patrimoine vacant ou parfois délaissés et d'accompagner globalement les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation et d'amélioration, l'ensemble s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain sur certains secteurs prioritaires, de mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces publics et de création d'une dynamique locale favorable aux artisans du secteur.

Ainsi, la stratégie d'intervention de Chartres métropole et de ses partenaires sur les trois communes s'organise autour de **trois grands axes**, en cohérence avec leur projet global de revitalisation et les priorités d'intervention de l'ANAH :

Renforcer la remise à niveau du parc privé occupé

Sur l'ensemble des 3 territoires communaux :

Améliorer la qualité des logements des propriétaires occupants :

Action : améliorer la qualité énergétique des logements

Objectifs : Amplifier le confort thermique des occupants, diminuer les charges énergétiques, lutter contre la précarité des plus modestes

Action : accompagner l'adaptation des logements

Objectifs : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite / Améliorer le confort d'usage au quotidien pour les occupants et les aidants

Plus ciblés sur le périmètre ORT des trois communes :

Résorber les situations de mal logement et améliorer la qualité des logements locatifs et occupés :

Action : traiter les situations d'habitat dégradé et inciter à la mise aux normes

Objectifs : améliorer le confort et sécuriser les logements, diminuer les charges locatives, fluidifier le parcours résidentiel à tout âge, prévenir les impayés de loyers

Moderniser le parc de copropriété :

Action : réhabiliter énergétiquement et accompagner les plus fragiles

Objectifs : favoriser la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique et de sécurité dans les parties communes

Faciliter les parcours résidentiels et contribuer à l'attractivité urbaine par le réemploi des logements vacants

Créer une nouvelle offre pour l'accueil de nouvelle population :

Action : Encourager les projets d'acquisitions + travaux pour nouveaux accédants

Action : Développer une nouvelle offre locative en accompagnant la sortie de vacance vers des produits ciblés

Réinvestir le parc de logement en copropriété :

Action : Accompagner la requalification de copropriétés fragiles

Traiter l'habitat dégradé et délaissé sur des secteurs stratégiques en lien avec des projets de restructuration urbaine

Engager la valorisation et la reconquête d'un patrimoine délaissé :

Action : Remettre sur le marché des biens vacants avec un appui important pour la mise aux normes globale et énergétique (des secteurs repérés au sein du périmètre de l'ORT seront à privilégier)

Action : Intervenir sur les copropriétés dégradées

Traiter les immeubles en situation bloquée et stratégiques

Action : Cibler et Intervenir sur des adresses repérées et liées à des logements très dégradés et délaissés, sans volonté de faire de la part du propriétaire, dans le cadre d'opérations à maîtrise d'ouvrage publique (recyclage) soit par restructuration (ORI) soit par démolition-reconstruction

3.1 – Volets d'action

3.1 – Volet urbain

Le dispositif d'OPAH a pour vocation d'accompagner un certain nombre de projets portés par Chartres métropole, les villes de Chartres, Lucé et Mainvilliers et d'autres acteurs.

Il constitue en grande partie le volet « habitat » du programme Action Cœur de Ville- Opération de Revitalisation du Territoire, qui se décline comme suit pour les aspects urbains.

Ville de Chartres :

- Des études d'aménagements (révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, étude sur la rénovation urbaine du quartier de la Madeleine, étude d'intervention sur le site du plateau nord-est, réflexion sur les modalités de stationnement dans le centre-ville) ;
- Une OPAH-RU dans le cœur historique qui doit permettre d'agir sur des îlots dégradés et le recyclage ponctuel de sites complexes à fort potentiel résidentiel
- L'opération de restructuration et de rénovation du quartier de la gare (aménagement parvis, amélioration des liaisons avec l'hyper centre, création d'un espace coworking...)
- La réalisation d'une étude de définition de la stratégie de développement commercial du centre-ville
- L'amélioration des mobilités douces (poursuite de la piétonisation des rues du cœur de ville)
- L'appui au développement culturel (Rénovation du Musée des Beaux-Arts, aménagement des abords de la cathédrale et création d'un centre culturel et touristique sous l'esplanade ouest.)
- L'exploitation de la thermographie aérienne du parc de la ville et des façades du centre-ville en vue d'accentuer la communication sur la rénovation énergétique de l'habitat

Ville de Lucé :

- la révision du PLU pour ajuster le projet de développement et réaffirmer des priorités pour créer une centralité et une identité urbaine (redonner une place centrale aux espaces de nature, développer des centralités commerciales, améliorer le parcours résidentiel ..)
- des études et la réalisation d'aménagements pour valoriser des espaces urbains, améliorer et créer des mobilités douces : Réaménagement de la place du 19 mars 1962 et de la rue Langlois, angle de la rue de la République et de la rue Georges Varlet, requalification des rues Bécasse et de la résistance pour mieux relier le pôle gare de Chartres..., études sur le stationnement
- requalification de site au cœur du centre-ville : démolition-reconstruction de Vieux Puits, en commençant par le secteur Foreau-Paradis ainsi que la cité Maunoury
- des réhabilitations d'équipements structurants : rénovation du conservatoire de musique

Ville de Mainvilliers :

- Projet de mutation urbanistique de Tallemont-Bretagne et du centre-ville qui va générer à plus ou moins long terme des changements dans l'offre résidentielle, les espaces publics, l'offre d'équipement et commercial (ex : réaménagements des espaces publics au sein du QPV, requalification de la place du marché...)
- un diagnostic sur le commerce
- développement de pistes cyclables
- Traitement de la copropriété privée Tallemont dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde. Une alternative intégrant la démolition sera également étudiée.

L'OPAH menée conjointement à ces projets urbains constitue le volet majeur d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé. Afin de favoriser l'émergence d'une dynamique globale, il s'agira de, outre l'accompagnement de projet spontané, d'initier de nouvelles opérations de réhabilitation, avec une action renforcée sur les secteurs prioritaires ou immeubles identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle.

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés situés dans le périmètre de l'ORT

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans ce volet, il s'agit de répondre et d'intervenir de manière plus renforcée aux situations d'habitat très dégradé ou présentant une vacance systémique repéré au sein des secteurs prioritaires définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Sur ces adresses le processus de requalification est bloqué et nécessite la mise en œuvre d'actions (procédures, acquisition, travaux, ...) coercitives si nécessaires, en complément des démarches incitatives engagées dès le démarrage de l'OPAH.

Ces secteurs prioritaires au sein du périmètre ORT des trois communes ont été définis en tenant compte de plusieurs critères :

- Présence d'un potentiel de réhabilitation, concentration d'une vacance structurelle et/ou d'un bâti dégradé
- des projets de requalification urbaine (aménagement de places ou d'axes structurants, entrée de ville, mobilités à améliorer ou en cours d'amélioration) et/ ou d'équipements qui jouent sur l'attractivité du secteur
- un foncier qui permet la densification de parcelles qui entraîne des réalisations de constructions non maîtrisées impactant sur le bâti existant
- des secteurs en perte d'attractivité commerciale et immobilière

(Cf. Annexe 1 – secteurs prioritaires : synthèse des caractéristiques, potentiel de réhabilitation et enjeux)

Pour les communes de Mainvilliers et Lucé, les deux secteurs liés à la rue de la République sont prioritaires et pour la ville de Chartres la Place St-Jean/Félibien et rue des Bouchers.

Pour l'ensemble de ces secteurs, des adresses ont été repérées et pour certaines pouvant faire l'objet de la mise en place de mesures nécessitant l'intervention des pouvoirs publics car leur localisation est stratégique et peut avoir un impact sur l'environnement urbain et les projets de revitalisation et d'aménagements urbains engagés si elles ne se débloquent de manière incitative.

Lors de l'étude, les communes ont mis en avant les problématiques de divisions parcellaires qui peuvent dans certains cas générer des opérations résidentielles de qualité diverses, pouvant accentuer l'abandon d'un patrimoine existant car moins attractif en terme d'investissement.

Aussi, il est également essentiel dans ces secteurs de mettre en place une veille foncière en lien avec les services d'urbanisme pour :

- prévenir les mutations problématiques, pour cela les vendeurs et acquéreurs seront sensibilisés au dispositif et informés des aides disponibles dans un premier temps par un courrier ;
- saisir les opportunités d'acquisitions publiques permettant d'engager le recyclage immobilier d'immeubles bloqués ou stratégiques.

Ce volet permet d'assurer, dans le cadre de l'OPAH, l'identification préalable des situations d'habitat très dégradé bloquées. Il s'agira pour l'opérateur de l'OPAH de travailler en priorité sur ces parcelles et de vérifier l'opportunité de mettre en œuvre a minima une étude plus spécifique sur la situation réelle des immeubles, leur occupation ainsi que les situations de sortie à engager par la collectivité en fonction de la défaillance ou non du propriétaire (DUP, acquisitions amiables, ORI et procédures des financements associées : THIRORI, RHI...) et de mener une telle opération. Il s'agit spécifiquement de contacter, en lien avec la commune concernée, les propriétaires, de réaliser une visite des lieux, d'identifier avec les propriétaires le projet d'évolution de l'immeuble (démolition, démolition-reconstruction, réalisation de travaux lourds, réhabilitation plus légère, changement d'usage, etc.), de réaliser une étude de faisabilité de la rénovation de l'immeuble, d'identifier les études nécessaires à la fiabilisation du projet (par exemple études de structure ou d'investigations nécessaires comme pour les cavités). En fonction de l'orientation retenue pour la réhabilitation de l'immeuble, l'opérateur réalise l'accompagnement dans le cadre de l'OPAH.

Si ces études ne sont pas prises en charge par le propriétaire, le financement des études nécessaires à la fiabilisation du projet (études de calibrage) et sa mise en œuvre éventuelle (engagement de travaux), sera recherché par chaque commune qui devra déposer un dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH dans le cadre d'une mission spécifique, indépendante de la mission de suivi-animation de l'OPAH.

La mission de conduite d'opération devra assurer, le cas échéant, la coordination avec les opérateurs en charge des opérations foncières et d'aménagement menées sur le périmètre afin de les intégrer dans le bilan et de mesurer l'impact sur le dispositif. Ce travail pourra être intégré dans le cadre du comité local de lutte contre l'habitat indigne, en lien avec le volet habitat dégradé et indigne.

Ce volet est transversal avec les « Volet immobilier » et « Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre de visites réalisées
- Nombre d'acquisitions réalisées

Premier repérage au sein des secteurs prioritaires

(cf. fiches immeubles – Annexe 2)

Chartres :

- Secteur Félibien-Saint-Jean

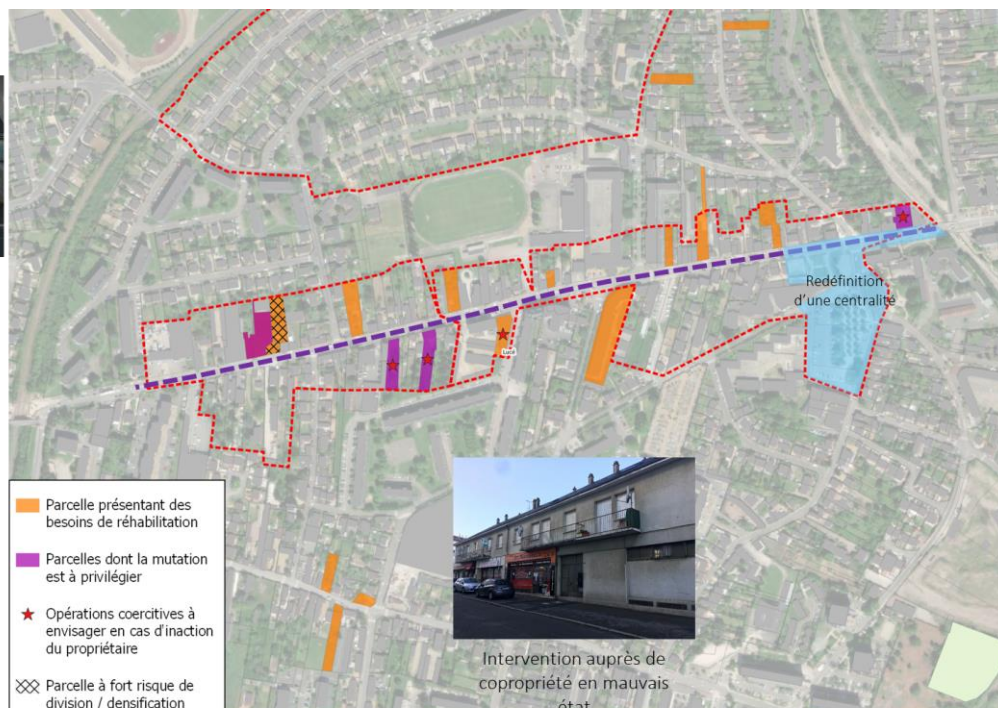


Lucé :

Rue de la République



Remédier aux situations d'habitat indigne



Mainvilliers :

Rue de la République



Lutter contre les divisions peu qualitative et améliorer l'existant



Remédier aux situations d'habitat dégradé

3.2.2. Objectifs

Objectif global :

- Intervenir dans le cadre d'opérations à maîtrise d'ouvrage publique sur les immeubles très dégradés ou vacants marqués par une absence de volonté de faire de la part du propriétaire

Le potentiel d'acquisition foncière est estimé à 3 immeubles sur la durée de l'OPAH. Cet objectif peut être amené à évoluer en fonction du résultat de la demande d'éligibilité auprès de la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne et de l'évolution des immeubles dégradés.

Ce volet est transversal dans sa description et ses objectifs avec le point 3.4 « Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration de l'offre immobilière par la reconquête de la vacance au sein du périmètre ORT des 3 communes s'inscrit dans une stratégie globale de territoire pour d'une part maintenir la population présente et d'autre part accueillir une population nouvelle, consommateurs potentiels pour le tissu économique de proximité.

Pour favoriser le développement de cette nouvelle offre de logements adaptée et améliorer les conditions d'habitat dans ces différentes centralités, il s'agira de mettre en œuvre tous les moyens permettant de faire levier et d'apprécier les modes de traitement adaptés à chaque situation :

- Pour les opérations pouvant être réalisées par les propriétaires (occupants ou bailleurs) : Mise en place d'une combinaison de moyens de solvabilisation (aides financières, avantages fiscaux pour les bailleurs...) et de coercition (obligations de travaux), suffisante pour déclencher une décision de travaux significatifs ;
- Pour les opérations ne pouvant pas être réalisées par les propriétaires : Mise en place d'une action publique de maîtrise foncière (cf. 3.2. Volet foncier) pour se substituer aux propriétaires qui font défaut, en vue d'organiser la réhabilitation de l'immeuble.

Ce volet concerne pour une grande partie la mobilisation du parc vacant présent dans le périmètre ORT ainsi que la remise à niveau des logements loués.

En effet, le parc de logements vacants représente un potentiel intéressant afin de créer des logements plus adaptés à la demande. Cette opportunité permettra de favoriser les projets de réhabilitation offrant une réelle plus-value qualitative en termes de typologie et de technique de réhabilitation et de nature de l'offre. Il s'agit de développer une offre garantissant la mixité de l'habitat, notamment en termes de taille des logements produits. La part de petits logements (T1 et T2) devra être réduite à 30% afin de développer plutôt des T3-T4, afin de permettre le retour des familles dans le périmètre de l'ORT.

La lutte contre la vacance constitue un des objectifs forts de l'OPAH déclinée opérationnellement par les interventions suivantes :

- La remise sur le marché de logements vacants via le dispositif incitatif à destination des propriétaires bailleurs, et permettre le développement d'une offre locative à loyer modéré (en particulier pour Lucé et Mainvilliers en loyer intermédiaire)

- L'incitation à l'acquisition et le cas échéant, à la rénovation d'un bien vacant pour de nouveaux propriétaires accédants.

Ces actions transversales avec les volets urbain, foncier, habitat très dégradé sont développées dans les volets 3.1, 3.2 et 3.4.

Conformément à la délibération 2020-53 du CA de l'ANAH du 2 décembre 2020, l'opérateur proposera aux propriétaires bailleurs qui se manifestent une visite de leur logement, comprenant :

- des suggestions d'aménagement avec estimation des coûts de travaux
- une sensibilisation à la maîtrise de l'énergie et aux avantages environnementaux et financiers qu'elle représente (factures énergétiques nettement inférieures pour les locataires donc moins de « turn-over » et moins de risque d'impayés de loyers - risque locatif réduit).
- la réalisation d'évaluations de la performance énergétique des logements avant et après travaux, nécessaires pour tout dossier relevant d'une aide de l'ANAH depuis le 1er janvier 2011,
- une estimation des différentes subventions possibles, et autres financements (prêts, etc.),
- une estimation des loyers autorisés une fois les travaux terminés (social, très social, intermédiaire)
- un accompagnement pour le conventionnement avec l'ANAH
- une expertise financière et fiscale : calculs de rentabilité, dispositifs de défiscalisation
- une information sur la gestion locative sécurisée via l'AIS

Une fois le projet défini, l'opérateur assistera le propriétaire dans le montage de ses dossiers de subventions, et en assurera la transmission aux différents financeurs. Il proposera un accompagnement du propriétaire dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 portant sur l'ingénierie, l'Anah accordera à la collectivité maître d'ouvrage une prime au titre de l'ingénierie de :

- 840 € par logement faisant l'objet d'une mission d'assistance renforcée par l'opérateur au titre de travaux lourds, et ayant bénéficié d'une décision d'attribution de l'aide (Part variable).
- 560 € par logement faisant l'objet d'une mission d'assistance renforcée de l'opérateur au titre de la rénovation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux Sérénité (Part variable).
- 300 € par logement faisant l'objet d'une mission d'assistance renforcée de l'opérateur au titre d'autres natures d'intervention (dégradation moyenne, adaptation à la perte d'autonomie, etc.) (Part variable).

► **L'aide de la Communauté d'Agglomération dans le cadre du volet travaux pour les logements locatifs – Propriétaires bailleurs**

• **projets retenus par l'ANAH**

- **10% de la dépense HT retenue par l'ANAH, tous volets confondus** (travaux lourds, dégradation moyenne, rénovation thermique, etc.)
- **+ Prime forfaitaire de 1000 € par logement pour tout logement faisant l'objet d'une sortie de vacance supérieure à 2 ans**

Les porteurs des projets locatifs ne faisant pas l'objet d'un financement par l'ANAH pourront être orientés vers les CEE et ma Prime Rénov' pour les travaux de rénovation énergétique.

► **L'aide de la Communauté d'Agglomération dans le cadre du volet travaux dans le cadre de la lutte contre la vacance** – Propriétaires occupants

Prime forfaitaire « nouveau propriétaire accédant » de 5000 € par logement faisant l'objet d'une sortie de vacance supérieure à 2 ans (pour les ménages sous plafonds de ressources ANAH réalisant des travaux lourds)

3.3.2. Objectifs

L'objectif est de traiter durant les 5 ans de l'OPAH :

- Développement d'une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé : 50 logements vacants remis sur le marché
- Création de logements pour l'arrivée de nouveaux accédants éligibles à l'ANAH : 10 logements
- Remise aux normes de logements locatifs occupés (travaux sortie de décence, précarité énergétique...) : 30 logements

Indicateurs

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités,
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités,
- Nombre d'opérations d'acquisition/amélioration portées par un opérateur public ou privé,
- Niveaux de loyer des logements produits,
- Coûts de réhabilitation au m².

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

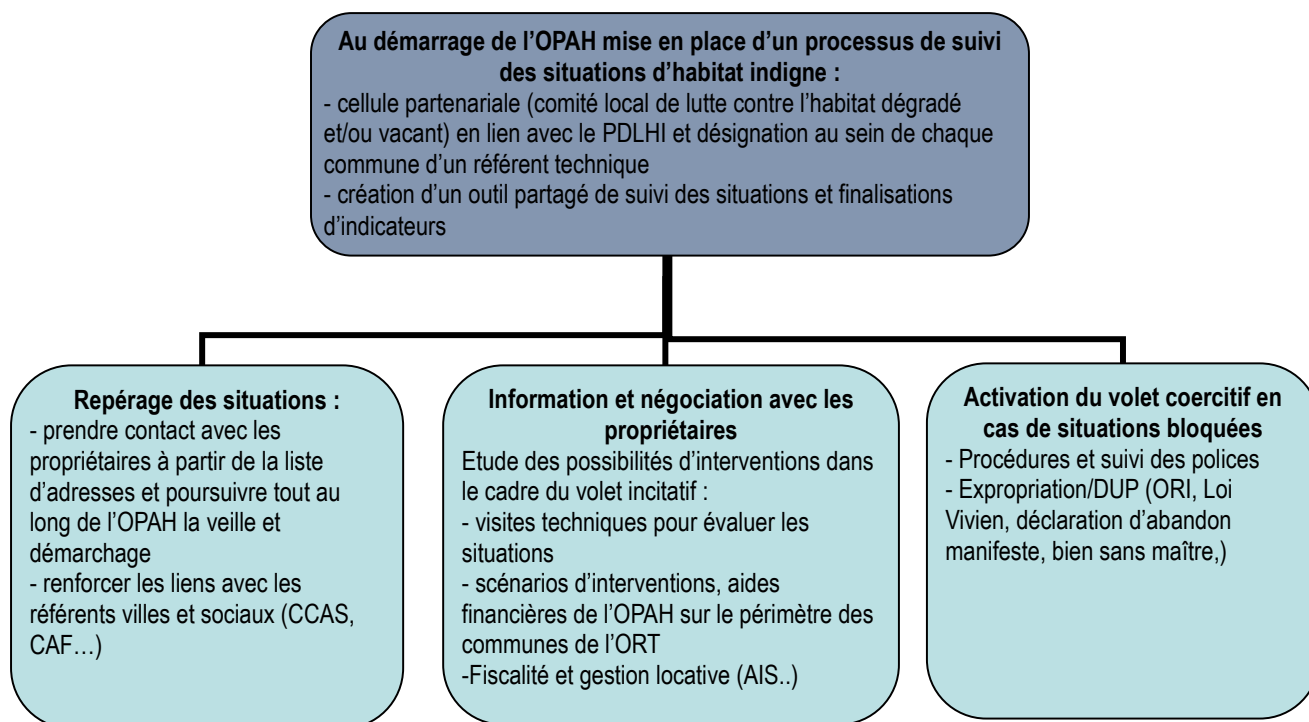
Suite à la réforme du régime des aides de l'ANAH applicable depuis le 1er janvier 2011, la lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé est affirmée comme une grande priorité.

La phase de suivi-animation concernant ce volet consistera à mobiliser toutes les compétences requises - financières, techniques, sociales, etc. - pour réduire les situations de mal-logement repérées sur le territoire et encourager la réhabilitation de logements vacants prioritairement au sein du périmètre ORT et des secteurs ciblés.

Repérage et organisation

L'OPAH doit permettre de poursuivre le repérage et suivre les situations d'habitat dégradées repérées pendant l'étude sur le territoire des trois communes. Pour cela, l'opérateur s'appuiera sur le comité local de lutte contre l'habitat indigne qui constitue un guichet unique des situations de logement dégradé (situation de péril, logement dégradé, logement indigne, logement insalubre, logement non-décent) à l'échelle du périmètre d'intervention. Ce dernier sera en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne dont il relayera les actions à l'échelle locale. L'opérateur de l'OPAH s'impliquera dans ce dispositif partenarial spécifique, social et technique de repérage et de traitement du logement indigne à l'échelle de l'OPAH.

L'OPAH devra permettre de repérer, identifier et qualifier l'existence de situations de dégradation et de situations potentielles d'insalubrités et de péril, et d'assurer l'accompagnement social des ménages concernés et les solutions d'hébergement ou de relogement. L'OPAH sera aussi l'occasion de sensibiliser les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et les acteurs locaux (partenaires, élus, techniciens, assistantes sociales, aide à domicile, ...) à la problématique de l'habitat indigne et de mobiliser les partenaires liés à la thématique du logement (SCHS,



Volet coercitif habitat dégradé (RHI, ORI, biens en état d'abandon manifeste, bien sans maître,...)

Les bâtiments ciblés ont pour caractéristiques d'être particulièrement visibles depuis l'espace public, et dans des secteurs, particulièrement stratégiques pour avoir un effet levier sur leur environnement. Les propriétaires concernés semblent se désintéresser de l'entretien de leurs biens, qu'ils ne soient pas identifiés ou qu'ils ne soient pas en capacité de prendre en charge l'opération. Les premières années de l'OPAH seront l'occasion d'identifier plus précisément les freins à la réhabilitation. Il s'agit donc de mettre en œuvre un « recyclage foncier » des immeubles dégradés en visant :

- L'acquisition des immeubles délaissés ou sans projet,
- La programmation fine de produits logements de qualité
- Un signal pour les immeubles environnants pour l'enclenchement d'une dynamique de revalorisation.

En outre, des Opérations de Restauration Immobilières ou de Résorption de l'Habitat Indigne pourront être mises en œuvre dès lors que les actions incitatives de l'OPAH resteront insuffisantes et l'argumentaire technique nécessaire aura été élaboré en cours de suivi animation. L'équipe chargée du suivi animation devra mobiliser les propriétaires par des actions d'information, de concertation, accompagnement aux prises de décisions.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH a identifié potentiellement trois immeubles à Chartres à traiter en ORI (voir fiches immeubles) à effet immédiat. La première année de l'OPAH permettra d'identifier plus précisément les problématiques sur chaque adresse et de mener les négociations avec les propriétaires de façon à aboutir à des travaux de réhabilitation de leur fait. Dans le cas contraire, chaque ville concernée pourra engager les procédures d'ORI.

Par ailleurs, à Chartres, la concertation publique préalable à l'ORI a été lancée le 29 avril 2021 pour les adresses suivantes :

- 1 rue Félibien
- 3-5-7-9 rue Félibien
- 27 boulevard Charles Péguy

(cf. Fiches immeubles annexe 2 : 87 rue de la République à Lucé, 59 rue de la République à Mainvilliers et 3-5-7-9 rue Félibien à Chartres).

Volet Habitat très dégradé OCCUPÉ

Le réseau partenarial indispensable au traitement de ces situations sera activé dès le démarrage de l'OPAH. Celui-ci est essentiel pour mener à bien cette mission et obtenir des résultats significatifs. Les acteurs du champ social, les élus locaux et les services communaux jouent un rôle très important dans le repérage des situations et l'aboutissement des projets ; ils seront tenus informés précisément de l'approche et de l'accompagnement proposés, des aspects réglementaires, et des outils mobilisables pour résoudre les situations d'habitat indigne et d'habitat très dégradé sur le territoire.

Conformément aux enjeux identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, le volet prévoit les dispositions suivantes :

- S'appuyer sur l'outil statistiques, les connaissances des services des communes et plus particulièrement la liste d'adresses identifiées (annexe 2 et 3)
- Prévoir une mobilisation renforcée
- Développer une méthodologie partagée et opérante avec les référents désignés des communes et les acteurs du champ social
- Intervenir en priorité sur les secteurs stratégiques définis au sein du périmètre ORT

L'opérateur, dans le cadre sa mission de suivi-animation de l'OPAH, proposera une méthodologie et une approche reposant notamment sur :

- La vérification des signalements transmis par les élus et leurs services, les partenaires sociaux (services sociaux du Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir, les CCAS, l'ARS, la CAF, la MSA, l'UDAF, les associations, les Polices Municipales (signalements, plaintes...))
- les diagnostics décence de la CAF
- les arrêtés d'insalubrité et/ou Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) transmis par l'ARS,
- les données des fichiers fiscaux (MAJIC 2019) exploitées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle : 142 logements privés occupés en état médiocre ou mauvais sur le territoire des 3 communes
- un travail de terrain approfondi qui s'appuiera en particulier sur les situations potentiellement connues que les élus et services des trois villes ont relevé dans le cadre des échanges menées lors de l'étude pré-opérationnelle pour recueillir les informations connues et convenir du process opérationnel propre à chaque situation
- les signalements du comité local de lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant mis en place par Chartres métropole

Volet Habitat très dégradé VACANT

Dans le cadre de la présente OPAH, un volet complémentaire est proposé au titre de la résorption de la vacance. A travers cette action, il s'agit de saisir le parc vacant depuis plus de deux ans comme une opportunité, et de favoriser la reconquête d'une partie de ces logements vacants en cours de dégradation, en encourageant et facilitant la remise en état de logements vacants très dégradés, y compris à l'issue d'acquisitions récentes, et au profit des propriétaires occupants qui apporteront une justification de la vacance du bien (vacance depuis plus de 2 ans), et sous réserve de la validation des décideurs.

L'OPAH privilégiera dans ce cas les interventions ciblées dans les différents secteurs prioritaires définies au sein du périmètre ORT et qui concentrent les phénomènes de vacance de plus de deux ans (cf. annexe 1).

Il s'agit également de créer et/ou de maintenir une proximité avec les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers et offices notariaux), et de mobiliser les services d'urbanisme qui pourront relayer le dispositif auprès des bailleurs et des acquéreurs de logements.

Au titre du volet « Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé », occupé ou vacant, et conformément à la délibération 2020-53 du CA de l'ANAH du 2 décembre 2020, la mission d'ingénierie comprendra notamment :

- Un diagnostic technique avec établissement de la grille d'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation du logement (conformément à la réglementation ANAH) permettant d'évaluer l'état du logement, le coefficient de dégradation et les solutions pour remédier à la situation identifiée,
- Un diagnostic spécifique pourra être conseillé en cas de présence de plomb ou de termites dans le logement.
- La définition d'un programme de travaux permettant de traiter la situation d'indignité et de mettre le logement aux normes de décence,
- Une estimation des coûts de réhabilitation suivant différents scénarii (sortie d'insalubrité ou de péril, performance énergétique, mise aux normes de décence),
- L'établissement d'un plan de financement tenant compte des différentes options de travaux possibles,
- L'élaboration du rapport d'analyse et l'établissement de la fiche de synthèse nécessaires au dépôt du dossier auprès de l'ANAH,
- L'évaluation de la performance énergétique du logement, avant et après travaux, pour mobiliser les financements dédiés au programme Habiter Mieux
- L'assistance du propriétaire pour la consultation d'entreprises compétentes, si nécessaire
- L'accompagnement du propriétaire dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne
- L'assistance du propriétaire dans la constitution des dossiers de financement et le suivi des aides notifiées.
- La proposition d'un accompagnement spécifique à destination des propriétaires bailleurs et notamment : une information sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, les explications et conditions relatives au conventionnement des logements, les simulations de rentabilité à long terme incluant tous les dispositifs fiscaux mobilisables le cas échéant, les informations sur les devoirs de relogement temporaire en cas de travaux dans un logement occupé nécessitant de libérer le logement le temps des travaux...
- La mobilisation de secours ou d'aides exceptionnels en cas de reste à charge qui bloquerait les travaux pour les situations complexes en logement occupé (Fondation Abbé Pierre, CAF, etc.).

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 portant sur l'ingénierie, l'Anah accordera à la collectivité maître d'ouvrage une prime au titre de l'ingénierie de :

- 840 € par logement faisant l'objet d'une mission d'assistance renforcée par l'opérateur pour l'habitat indigne et très dégradé, et ayant bénéficié d'une décision d'attribution de l'aide (Part variable).

A noter que les interventions sont complémentaires avec celles développées au 3.3 Volet immobilier.

► L'aide de la Communauté d'Agglomération dans le cadre du volet Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de « petite LHI ») – Propriétaires occupants

Au cours du OPAH, l'aide complémentaire de la Communauté d'Agglomération Chartres métropole concernera les projets de travaux lourds liés à des logements indignes ou très dégradés éligibles au dispositif d'aide de l'Anah (propriétaires occupants aux ressources très modestes et modestes) et petite LHI.

• **Pour les logements occupés**, l'intervention de la collectivité se traduira par 2 possibilités d'aides financières :

- **25% d'une dépense HT plafonnée à 50 000 €**, pour tous les projets qui ne présentent pas de points de blocage particulier en termes de financement

- Une participation ajustable selon les situations rencontrées, les difficultés et freins en termes de financement

Décision prise sur la base :

- d'un rapport social sur la situation du ménage, établi par le travailleur social en charge du suivi régulier, et impliqué dans le projet de travaux,
- d'une présentation objective par l'opérateur de tous les éléments connus, du projet de travaux optimisé, des possibilités d'apports du ménage, de toutes les autres aides mobilisables et du montant d'aide nécessaire au bouclage du projet

Dans la limite d'un montant plafonné à 20 000€/logement

- **Pour les logements vacants**, l'intervention de la collectivité se traduira par une prime forfaitaire de 5000 € par projet.

► L'aide de la Communauté d'Agglomération dans le cadre du volet Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé – Propriétaires bailleurs

(idem cf. volet immobilier)

3.4.2. Objectifs

Dans le cadre du volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé », l'objectif est de traiter durant les 5 ans de l'OPAH sur le périmètre des communes relevant de l'Opération de Revitalisation de Territoire :

- **10 logements** « propriétaires occupants » OCCUPES
- **10 logements** « propriétaires occupants » VACANTS (nouveaux accédants)
- **12 logements locatifs occupés et 50 logements vacants** remis sur le marché locatif

Indicateurs

Le suivi de la réalisation du volet coercitif (DUP, DPU, ORI, RHI...) pourra se faire à travers le recensement des indicateurs suivants :

- . Nombre de mutations immobilières contrôlées par les Villes ou l'opérateur dédié ;
- . Liste et cartographie des immeubles et/ou îlots stratégiques repérés ;
- . Rendu des études de faisabilité ;
- . Rendu des décisions prises.

Les indicateurs de suivi de réalisation des actions de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sont les suivants :

- . Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril avant et en cours d'OPAH,
- . Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril levés suite aux travaux dans le cadre de l'OPAH ;
- . Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...);
- . Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents ;
- . Nombre de logements subventionnés par l'ANAH 1) au titre des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ; 2) au titre des travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat ; 3) au titre des travaux (logements locatifs) consécutifs à une procédure « règlement sanitaire départemental » ou à un contrôle de décence ;

3.5. Volet copropriété

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude a mis en avant la forte présence d'un parc de logement en copropriété sur les trois communes, une taille moyenne de 21 logements et quelques spécificités selon les villes à savoir : des copropriétés très anciennes plus petites sur Chartres avec des besoins de travaux, de grandes copropriétés en particulier sur Lucé datant des années 60-70 avec des signes de vieillissement et potentiellement énergivores. Dans tous les cas, le traitement de ce parc de logement est essentiel dans l'attractivité résidentielle et peut avoir un impact fort sur l'environnement urbain.

Aussi, plusieurs types d'interventions sont prévues dans le cadre de l'animation de l'OPAH et un réseau actif relatif à la question de la copropriété sera à mobiliser avec l'opérateur de l'OPAH, les Villes de Chartres, Lucé, Mainvilliers et leurs CCAS- CIAS, l'opérateur du POPAC, Chartres Rénov' Habitat, les professionnels de l'immobilier présents sur le périmètre d'intervention.

Rénovation énergétique de Copropriétés dans le cadre du nouveau dispositif Ma Prime Rénov' Copro

MaPrimeRénov' Copropriétés (ci-après MPR Copropriétés) est un dispositif d'aides à la pierre pour des travaux de rénovation énergétique globale à destination de toutes les copropriétés, qu'elles se situent en secteur diffus ou programmé et qu'elles présentent ou non des signes de fragilité (article R. 321-12 I 8° du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou de difficultés (article R. 321-12 I 7° du CCH).

L'aide MPR Copropriétés est ouverte à toutes les copropriétés répondant aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R.321-14 du CCH, affectées de manière prépondérante à l'usage d'habitation, conformément aux dispositions des 7° du R.321-12 du CCH et du règlement général de l'Agence (RGA), et immatriculées au registre national des copropriétés prévu à l'article L.711-1 du même code.

Par ailleurs, peuvent bénéficier d'une prime complémentaire à l'aide MPR copropriété,

- les copropriétés fragiles visées au 8° du I de l'article R.321-12 du CCH, c'est-à-dire présentant les premiers signes de fragilité et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification les rendant à terme en difficulté. Ces copropriétés ont un taux d'impayés de charges de copropriétés d'au moins 8% du budget voté de l'année N-2 ou sont situées dans un quartier identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
- les copropriétés en difficultés répondant aux conditions mentionnées dans la délibération n°2020-57.

Dans le cadre de la convention d'OPAH, l'objectif est de mobiliser les copropriétés qui souhaitent être accompagner dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique dans le cadre du nouveau dispositif Ma Prime Rénov Copropriété de l'ANAH.

Plusieurs copropriétés ont été repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et seront potentiellement à mobiliser dès le démarrage de l'opération, notamment en prenant contact avec les instances de gestion.

Parmi les copropriétés à étudier et définies prioritaires dans les projets de revitalisation des villes pour engager des travaux énergétiques : 3 rue Varlet à Lucé (47 logements – datant de 1965 -64% de PO - 26% de locataires et 11% de logements vacants dont 2 depuis + de 3 ans)

A titre indicatif, autres adresses : une au 15 rue Varlet à Lucé (123 logements – date de 1971), une autre au 1 avenue Pierre Chenais à Mainvilliers (241 logements répartis sur plusieurs bâtiments).

L'intervention au titre de l'OPAH concernera l'AMO pour 5 copropriétés fragiles, représentant 60 logements au total

L'animation des copropriétés relevant du dispositif MaPrimeRénov Copro et n'étant pas considérées fragiles (5 dans la convention), fera l'objet d'une AMO complémentaire liée à l'ingénierie de la phase travaux (à noter que la phase d'information et de sensibilisation en amont relève du suivi-animation).

Conformément à la Délibération n° 2020-54 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 2 décembre 2020 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriétés, la mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'oeuvre le cas échéant,
- accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux.

Accompagnement social :

- établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété,
- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et, le cas échéant, accompagnement au montage de leurs dossiers ou du dossier de demandes individuelles groupées.

Accompagnement financier :

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement etc.) et à l'obtention des financements complémentaires, dont les certificats d'économie d'énergie (CEE),

Réhabilitation de copropriétés dégradées

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de copropriétés montrant des signes de fragilités et parfois de dégradation, notamment au niveau des parties communes, dans les secteurs prioritaires du périmètre ORT. La phase opérationnelle de l'OPAH sera l'occasion d'identifier plus précisément la nature des difficultés sur les adresses pré repérées (au moins 3) en réalisant ou complétant un diagnostic multicritères (social, financier, technique, de gestion et fonctionnement), en dehors des copropriétés accompagnées dans le cadre du POPAC, de sensibiliser les copropriétaires à la « culture de la copropriété » sur les thèmes de la gestion, le fonctionnement juridique et le plan patrimonial.

Enfin, il s'agit éventuellement de pouvoir traiter la réhabilitation des parties communes des immeubles les plus dégradés au travers du dispositif d'aides spécifiques aux OPAH « copropriétés dégradés » (3 adresses pré-repérées) :

Adresses à expertiser en priorité :

- 59 rue de la République à Mainvilliers (5 logements + rez de chaussée commercial cf. Annexe 2 fiche immeuble)
- 2-4 rue Maunoury à Lucé (5 logements + 3 commerces en rez de chaussée)
- 5 rue de l'Abreuvoir Saint Jean à Chartres (5 logements dont 2 PO, 2PB et 1LV)

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre du volet copropriétés dégradés ou fragiles

Un objectif d'intervention sur les parties communes de **5 copropriétés dégradées** a été retenu et sont localisées potentiellement dans les secteurs prioritaires définies au sein du périmètre ORT.

Dans le cadre du programme **MaPrimeRénov vers des copropriétés fragiles**, l'objectif est d'intervenir sur **3 copropriétés**.

Parmi les copropriétés repérées fragiles à expertiser :

- 4 Impasse des Vauroux à Mainvilliers (4 logements-anciennes- 77% d'impayés)
- 13 rue Jean Moulin à Mainvilliers (14 logements – copropriété de 1934 – plus de la moitié en locatif – 96% d'impayés)
- 8 rue des Bouchers à Chartres (6 logements dont 3 logements vacants – 140% d'impayés)

Dans le cadre du programme **MaPrimeRénov' copropriété**, l'objectif est d'intervenir sur **5 copropriétés**.

Outre l'aide à l'ingénierie et les aides prévues dans les différents volets, la collectivité prévoit d'apporter une aide spécifique aux travaux des parties communes en plus des aides prévues par l'Anah pour :

- les copropriétés dégradées à hauteur de 5% du montant des travaux HT
- les copropriétés fragiles MaPrimeRénov' à hauteur de 20% du montant des travaux plafonnés à 100 000€HT

Au titre du volet copropriété, l'intervention de l'OPAH concernera 13 représentant un maximum de 235 logements au total.

Indicateurs

- *Nombre de copropriétés et conseils syndicaux accompagnés ;*
- *Réalisation d'un partenariat avec les acteurs de la copropriété (syndics professionnels...) ;*
- *Nombre de visites techniques d'immeubles ;*
- *Nombre de parties communes rénovées dans le cadre de l'OPAH et par type de dispositif ;*
- *Montant des travaux générés et montant des subventions mobilisées (par immeuble, par lot principaux).*

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » de l'OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire permet d'engager les crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Chartres métropole, en complément d'autres aides publiques ou privées.

En 2018, la lutte contre le réchauffement climatique est inscrite dans le plan climat et se traduit par de nouvelles ambitions pour le programme Habiter mieux, avec un objectif fixé à **75 000 logements à rénover par an sur la période 2018-2022**, ce qui permettra de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques par des ménages modestes.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter Mieux » sont celles définies par l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux, modifiée par l'instruction du 10 avril 2018 et l'instruction du 01/07/2020.

Cependant, plus récemment, le Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 a adopté une évolution du régime des aides appliquées au programme Habiter Mieux à compter du 1^{er} mars 2021. Ces évolutions concerneront de fait l'OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire à venir et les nouvelles modalités d'intervention seront intégrées au programme, à savoir :

- un gain énergétique minimal à atteindre passant de 25% à 35%
- l'inéligibilité des systèmes de chauffage au fuel ou au charbon
- un plafond de travaux subventionnable passant de 20 000 € à 30 000 € (sur la dépense HT)
- le plafond de la prime Habiter Mieux de 10% du montant des travaux, passant à 3000 € pour les Propriétaires Occupants Très Modestes et à 2000 € pour les Propriétaires Occupants Modestes
- la possibilité d'obtenir des bonus complémentaires (alignés sur le dispositif Ma Prime Rénov') de 1 500 € lorsqu'il y a sortie des étiquettes initiales F ou G ; et 1 500 € si le logement atteint après travaux une étiquette A ou B

3.6.1. Descriptif du dispositif

Au cours de ces dernières années, Chartres métropole a engagé différentes actions pour accélérer la dynamique autour de l'amélioration thermique du parc de logements privés sur son territoire, notamment avec 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. Elle a généré en deux ans plus de 3 300 contacts et a permis à de nombreux ménages du territoire de bénéficier d'un accompagnement complet pour atteindre les objectifs fixés dans le PLH. Ce dernier a validé la pérennisation de Chartres Rénov' Habitat, confirmant la volonté de l'Agglomération de s'inscrire dans la durée pour mener cette politique de rénovation énergétique.

Par ailleurs, l'étude a confirmé que le territoire dispose d'un potentiel qu'il faut continuer de mobiliser en s'appuyant d'une part sur la dynamique actuelle de l'OPAH en cours (près de 500 projets finalisés dont la moitié sur les 3 communes de l'ORT), d'autre part sur le programme DEPAR en cours jusqu'en juin 2021 qui génère des contacts et l'ensemble des actions d'information menés via Chartres Rénov'Habitat.

Ainsi, l'animation du volet « énergie et précarité énergétique » de l'OPAH s'appuiera et s'articulera aux missions générales de :

- Plateforme de Rénovation Énergétique Chartres Rénov'Habitat, pour accompagner les propriétaires dans leur projet de réhabilitation énergétique. Le suivi-animation s'inscrit dans l'offre de service de la Plateforme territoriale de rénovation énergétique (voir schéma p. 47).
- Analyse des thermographies de façades et aériennes pour les propriétaires de Chartres et thermographies aériennes pour Lucé et Mainvilliers (hors prestation de suivi-animation) ;
- Animation et sensibilisation : participation à divers événements, réalisation de guides... ;
- Animation de réseaux professionnels (bureaux d'études thermiques, artisans, syndicats, maîtres d'œuvre...) avec des actions de type « Eco Défis ».

En articulation avec les dispositifs existants, le volet énergie/précarité énergétique vise à amplifier la dynamique autour de l'amélioration thermique du parc de logements privés sur le territoire, grâce à :

- 1/ un repérage et un traitement partenarial des situations de précarité énergétique,
- 2/ un accompagnement de qualité des propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique et des propriétaires bailleurs, par la mobilisation de l'équipe opérationnelle et un ciblage optimal des travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique, grâce à la réalisation d'évaluations énergétiques conduisant à des propositions de scénarii de travaux adaptés à chaque situation ou plus efficaces que le projet initial
- 3/ l'articulation de dispositifs financiers incitatifs, dont le cumul permet à la fois une diminution importante du reste à charge supporté par les ménages et l'engagement de travaux ambitieux impactant directement sur le confort et les dépenses énergétiques.

A noter que l'OPAH privilégiera les projets relevant du dispositif « Habiter Mieux Sérénité », soumis à une exigence de gain énergétique prévisionnel de 35% (selon la réglementation en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021 pour les propriétaires occupants, et selon la réglementation en cours et inchangée pour les propriétaires bailleurs), conformément aux objectifs de l'OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire.

Conformément à la délibération 2020-53 du CA de l'ANAH du 2 décembre 2020, la mission de l'opérateur inclura, en lien avec ce volet, et quel que soit le niveau d'intervention, les missions d'ingénierie suivantes :

- la réalisation d'un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage,
- l'établissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage
- l'aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement : appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subventions, informations sur les prêts et aides fiscales.

informations sur les CEE et les mécanismes de valorisation et autres dispositifs complémentaires le cas échéant

- l'accompagnement du propriétaire dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne
- l'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités.

L'opérateur fera le lien avec l'Espace Conseil FAIRE 28 (ex Espace Info Energie) pour compléter cet accompagnement par :

- la remise aux particuliers d'une liste des installateurs RGE
- une information sur les matériaux labellisés
- la diffusion de brochures techniques par nature de travaux (chauffage, ventilation, isolation, énergies renouvelables...)
- la possibilité d'un rendez-vous avec un conseiller spécialisé pour affiner les projets

L'opérateur participera au repérage des situations fragiles, en mobilisant ses différents partenaires :

- le Conseil Départemental (FSL, travailleurs sociaux)
- la CAF
- les caisses de retraite (CARSAT, MSA, CNRACL)
- les CCAS de Chartres, Lucé et Mainvilliers
- le monde associatif, notamment les associations caritatives pour leur connaissance de certaines situations précaires en matière de logement (Restos du cœur, Secours catholique, etc.)
- Action Logement
- Etc...

Une information spécifique visera :

- les travailleurs sociaux
- les professionnels du bâtiment,
- les acteurs locaux travaillant dans le domaine de l'habitat,
- les ménages

Sur la base des signalements et des premiers éléments de repérage, un travail de sensibilisation et d'information des ménages sera réalisé à l'occasion de visites à domicile. Il portera sur :

- les causes d'une consommation énergétique importante,
- l'impact des travaux sur la consommation énergétique,
- les économies pouvant être réalisées après travaux,
- les fondamentaux de l'entretien du logement et les comportements vertueux en matière de consommation énergétique
- l'impact des désordres techniques et l'absence d'équipements adaptés sur la facture énergétique,
- la lecture et l'interprétation du diagnostic,
- les différentes aides mobilisables,
- les possibilités d'accompagnement social.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 portant sur l'ingénierie, l'Anah accordera à la collectivité maître d'ouvrage une prime au titre de l'ingénierie de :

- 560 € par logement faisant l'objet d'une mission d'assistance renforcée de l'opérateur au titre du programme Habiter Mieux Sérénité (Part variable).

► **L'aide de la Communauté d'Agglomération au titre du programme « Habiter Mieux Sérénité » –**
Propriétaires occupants

La collectivité maître d'ouvrage de la présente OPAH a mis en place une politique incitative complémentaire en faveur de la rénovation énergétique des logements, au titre du programme Habiter Mieux Sérénité.

L'intervention de la collectivité se traduira par le dispositif suivant :

- **5%** d'une dépense HT plafonnée à 30 000 €, pour les **propriétaires occupants modestes**
- **10%** d'une dépense HT plafonnée à 30 000 €, pour les **propriétaires occupants très modestes**

► **L'aide de la Communauté d'Agglomération au titre du programme « Habiter Mieux Sérénité » –**
Propriétaires bailleurs

- **10% de la dépense HT retenue par l'ANAH**

3.6.2. Objectifs

Dans le cadre du volet « lutte contre la précarité énergétique au titre du programme Habiter Mieux Sérénité, l'objectif est de traiter **240 logements** de propriétaires occupants et 18 logements locatifs durant les 5 ans de OPAH. Les objectifs de logements locatifs LHI travaux lourds intégreront une rénovation énergétique ambitieuse permettant d'obtenir la prime Habiter Mieux de l'Anah

Indicateurs

- *Réalisation quantitative par rapport aux objectifs ;*
- *Nombre d'évaluations énergétiques (PO/PB) réalisées par l'opérateur ;*
- *Nombre de logements bénéficiant d'une prime Habiter Mieux ;*
- *Typologie des travaux ;*
- *Répartition des logements par classes énergétiques (étiquettes DPE) : Avant et Après travaux ;*
- *Gain énergétique moyen par logement (KWh/m².an) ;*
- *Gain énergétique cumulé (KWh/an) ;*
- *Montant total et montant moyen de travaux d'amélioration énergétique et des travaux induits ;*
- *Montant total et montant moyen de subvention par financeurs ;*
- *Nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages ;*
- *Nombre de contacts liés à cette thématique.*

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

3.7.1. Descriptif du dispositif

Face à l'accélération du vieillissement de la population sur le territoire, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées compte parmi les principaux enjeux de l'OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire. Il s'agit pour l'Agglomération d'engager des actions visant à accentuer la mobilisation des propriétaires et les sensibiliser plus fortement afin qu'ils anticipent des besoins de travaux leur permettant de pallier la perte d'autonomie dans leur vie quotidienne et de rester dans leur logement. L'OPAH a montré qu'il y a du potentiel (près de 155 projets finalisés) mais aussi qu'il est nécessaire de renforcer les moyens de sensibilisation et de repérage.

L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent en effet dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'Anah.

Ainsi, ce volet prévoit de s'appuyer sur un ensemble d'actions :

- la mobilisation des partenaires médico-sociaux locaux (MDA28, CARSAT, CNRACL, MSA, etc.) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme et au traitement conjoint de situations communes (relevant du suivi-animation de l'OPAH)
- les interventions portées par les CCAS de Chartres, Lucé et Mainvilliers (ne relevant pas du suivi-animation de l'OPAH)
- le lancement par l'Agglomération d'une action de repérage en partenariat avec la Poste pour sensibiliser les seniors aux travaux d'adaptation (ne relevant pas du suivi-animation de l'OPAH)
- des animations « truck de prévention sur l'adaptation du logement » (ne relevant pas du suivi-animation de l'OPAH)
- des visites conseils à domicile par un ergothérapeute (ne relevant pas du suivi-animation de l'OPAH)
- l'organisation d'ateliers « vis ma vie de senior » pour sensibiliser les aidants à la perte d'autonomie et de mobilité (ne relevant pas du suivi-animation de l'OPAH)
- l'organisation d'ateliers « bien chez soi » et de jeux « mon logement et moi » pour permettre au senior de rester chez eux en sécurité (ne relevant pas du suivi-animation de l'OPAH)

Conformément à la délibération 2020-53 du CA de l'ANAH du 2 décembre 2020, l'assistance de l'opérateur dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat portera en particulier sur :

- le repérage des situations en lien avec les partenaires médico-sociaux ;
- la visite systématique des logements repérés ;
- la réalisation de « diagnostics autonomie » nécessaires au dépôt des dossiers ANAH, caisses de retraite et autres financeurs éventuels : évaluation de la situation sociale des occupants et de leur capacité d'investissement, identification des difficultés rencontrées dans le logement, expertise technique du logement, synthèse des besoins, définition du programme de travaux prioritaires, estimation du montant des travaux et des aides financières, élaboration du GIR lorsque celui-ci n'est pas évalué ni par l'organisme de retraite dont dépend le propriétaire, ni par le Conseil Départemental (pour les GIR 5 et 6 uniquement);
- la mise en place d'une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et leur famille si nécessaire ;
- la prise de contact avec l'artisan pour finaliser les devis, partager les préconisations et s'assurer du bon déroulement des travaux ;
- l'accompagnement du propriétaire dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne
- l'accompagnement du propriétaire dans le suivi administratif et financier du projet (aide au montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés, visites de fin de travaux, demandes de paiement).

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 portant sur l'ingénierie, l'Anah accordera à la collectivité maître d'ouvrage une prime au titre de l'ingénierie de :

- de 300 € par logement faisant l'objet d'une mission d'assistance renforcée de l'opérateur pour l'autonomie de la personne (Part variable)

► L'aide de la Communauté d'Agglomération de Chartres métropole dans le cadre du volet Autonomie – Propriétaires occupants

Au cours de l'OPAH, l'aide complémentaire de Chartres métropole concernera les projets liés à la perte d'autonomie de l'occupant éligibles au dispositif d'aide de l'Anah (ressources très modestes et modestes).

L'intervention de la collectivité se traduira par le dispositif suivant :

- **5%** d'une dépense HT plafonnée à 20 000 €, pour les **propriétaires occupants modestes**
- **10%** d'une dépense HT plafonnée à 20 000 €, pour les **propriétaires occupants très modestes**

3.7.2. Objectifs

Dans le cadre du volet « Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat », l'objectif est de traiter durant les 5 ans de l'OPAH :

- **100 logements** « propriétaires occupants » accompagnés par l'ANAH

Indicateurs

- *Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités ;*
- *Montant total et moyen des travaux réalisés au titre de l'adaptation du logement au handicap ;*
- *Montant total et moyen des travaux réalisés au titre de l'adaptation du logement au vieillissement ;*
- *Montant total et moyen de subvention accordé ;*
- *Nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages ;*
- *Nombre de contacts liés à cette thématique.*

3.8 Volet social

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH avec pour objectif la mise en œuvre des actions suivantes pour le maintien sur place des personnes défavorisées ou des populations fragilisées d'une part, et pour le maintien de la diversité de la population d'autre part :

- respect de la dignité humaine, par la mise aux normes d'habitabilité des logements inconfortables, indignes, très dégradés, voire insalubres
- mixité sociale, par la réhabilitation de logements vacants, et l'incitation à la production de logements à loyer maîtrisé (prioritairement dans les bourgs dotés de services, et selon communes ciblées) dans le cadre des conventionnements Anah avec ou sans travaux
- adaptation du logement au vieillissement et aux différentes formes de handicap dans une perspective de maintien à domicile,
- lutte contre la précarité énergétique
- maintien sur place des propriétaires et locataires défavorisés ou fragilisés, en développant des relations partenariales avec l'ensemble des services sociaux intervenant dans la chaîne du logement
- mobilisation/concertation des acteurs sociaux locaux en vue de la réalisation des objectifs de l'OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire : comités de pilotage très réguliers et mise en place d'un comité spécifique pour l'habitat indigne

L'accompagnement social sera alors réalisé par le réseau d'acteurs en place (travailleurs sociaux/CCAS en premier lieu, CLIC, CAF, organismes de tutelles...). L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires. L'opérateur aura pour mission d'informer les partenaires sociaux des besoins en travaux, et des droits et devoirs des occupants en cas de procédures coercitives liées à l'habitat.

A cet effet, les acteurs suivants seront nécessairement associés à l'OPAH, au titre de leurs interventions d'appui et d'accompagnement à vocation sociale.

La CARSAT, la CNRACL, le SSI, la MSA, les caisses complémentaires (AG2R, Ircantec) :

Les caisses de retraite apportent un concours financier à la réalisation des travaux de rénovation thermique à chaque propriétaire occupant relevant de leur régime, conformément aux modalités d'attribution définies par les instances. Elles participent également, selon une réglementation propre à chacune, aux travaux favorisant le maintien à domicile des publics retraités en situation de perte d'autonomie (sauf Ircantec).

Le Département d'Eure-et-Loir

Volet accompagnement social des ménages :

Le Département intervient par des actions visant à :

- promouvoir les actions de l'OPAH auprès des travailleurs sociaux et l'ensemble de leurs partenaires (institutionnels et professionnels),
- favoriser la mise en œuvre de l'OPAH par le lien des travailleurs sociaux avec l'animateur du dispositif,
- participer au repérage des ménages connus par les travailleurs sociaux,
- partager les seules informations strictement nécessaires, en lien avec l'animateur de l'OPAH, concernant les ménages en difficultés repérés dans le dispositif et avec leur accord pour faciliter les actions à mettre en œuvre dans le traitement des situations.

Volet Adaptation et/ou accessibilité des logements à la perte d'autonomie :

L'action du Département vise à :

- informer les personnes âgées en perte d'autonomie ainsi que les personnes en situation de handicap des modalités d'action du programme,
- participer au repérage des ménages en attente de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie,
- faciliter, dans le cadre de l'OPAH, l'échange de données et d'informations entre partenaires et l'opérateur. Cet échange porte sur le diagnostic technique du logement, la qualification de la perte d'autonomie, le plan de financement de l'opération et les conditions d'attribution des différents partenaires publics,
- accorder une attention renforcée au traitement des demandes requérant une instruction urgente (retour à domicile à la suite d'une hospitalisation, aggravation ou survenue brutale d'un handicap).

Caisse d'Allocations Familiales d'Eure-et-Loir

De manière générale, la Caisse d'Allocations Familiales s'engage à favoriser la mise en œuvre de l'OPAH en mobilisant l'ensemble des aides de droit commun et ses services dès lors que les besoins d'accompagnement relèvent des politiques de l'organisme.

Dans la limite de ses moyens disponibles, des enveloppes budgétaires annuelles et en complément des autres aides mobilisables (dont les aides de droit commun), la CAF s'engage à mobiliser son dispositif d'aide directe logement pour les propriétaires occupants qui seraient éligibles selon les critères d'intervention définis dans la notice d'utilisation de ce dispositif (nature des travaux, situation sociale qui revêt un caractère exceptionnel...).

La décision d'octroi d'une aide est soumise à l'appréciation de sa Commission des aides directes logement qui reste souveraine.

La CAF s'engage à communiquer aux partenaires financiers de l'OPAH, dès validation de la décision de la commission, les décisions d'attribution de subvention afin de confirmer le plan de financement prévisionnel.

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 (Sacicap, Fondation Abbé Pierre...)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
- Nombre de ménages relogés

3.9. Volet patrimonial et environnemental

L'OPAH tiendra compte des spécificités patrimoniales et architecturales sur chaque commune et fera le lien avec les services d'urbanisme afin de s'assurer que les projets respectent les orientations définies par les villes.

Plus globalement, il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir et mettre en valeur le caractère patrimonial, dans le respect du patrimoine bâti environnant, sur les secteurs clés au sein du périmètre ORT
- Rénover et adapter le bâti en équilibrant techniques anciennes et préoccupations actuelles (économie d'énergie, recours aux énergies renouvelables, ...),

Par ailleurs, l'OPAH encourage des rénovations de logements intégrant une réelle plus-value en faveur de l'environnement. Pour cela, elle vise à favoriser des projets de rénovation requalifiante et durable des logements à travers la sensibilisation et les aides aux travaux auprès des propriétaires concernant la rénovation énergétique mais aussi la mise aux normes des logements occupés et loués. Des actions d'information auprès des artisans du bâtiment sur ces dispositifs permettront de les sensibiliser sur la qualité des logements et les possibilités d'amélioration.

Par ailleurs, Chartres métropole, en lien avec l'ANAH et la Ville de Chartres, réfléchira à mettre en place par avenant deux expérimentations de l'ANAH pour poursuivre la transformation des centres-villes : rénovation des façades et changement d'usage des rez-de-chaussée

A la suite du décret de mai 2019, l'Anah a mis en œuvre deux dispositifs expérimentaux visant à des travaux d'embellissement avec rénovation des façades pour les immeubles dont les logements ne nécessitent pas/plus d'intervention lourde, en articulation avec des dispositifs existants des collectivités intégrées à des opérations d'ensemble (expérimentation 1) et des opérations de restructuration de lots inactifs en copropriétés à usage initial d'activités/commercial, afin de leur donner un usage commun (expérimentation 2).

Concernant la mise en place de l'expérimentation sur les façades, il s'agira de veiller à ce que les projets engagés s'attachent à traiter des façades d'immeubles ne souffrant pas de dégradations fortes dans des secteurs urbains stratégiques et dans le respect des limites budgétaires énoncées dans l'instruction.

Concernant la mise en place de l'expérimentation sur la transformation de rez-de-chaussée inactifs en locaux communs des copropriétés, il s'agira de valoriser cette possibilité de financement afin d'identifier des sites potentiels de projet. L'Anah centrale viendra en appui de cette expérimentation.

En termes de financement, l'Anah accompagne les travaux de rénovation des façades selon les critères suivants :

- Bénéficiaires : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndicats de copropriétaires ;
- Modalités de financement : taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000 € HT par logement quel que soit le type de demandeur.

En termes de financement, l'Anah accompagne les opérations de restructuration de lots inactifs à usage initial d'activités/commercial, selon les critères suivants :

- Bénéficiaires : syndicats de copropriétaires ;
- Modalités de financement : financement des travaux à hauteur de 25% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT

3.10. Volet économique et développement territorial

Par la mise à disposition d'aides financières incitatives, l'OPAH constitue un véritable outil de dynamisation de l'économie locale du territoire. L'opération génère de nombreux chantiers qui bénéficient directement aux artisans locaux. Elle permettra également de continuer de développer des actions de sensibilisation et d'information auprès

des artisans et entreprises du secteur, notamment sur les volets énergie, adaptation en partenariat avec les fédérations du bâtiment, la PTRE.

Dans le cadre de la PTRE, Chartres métropole met également à disposition des propriétaires le contact de quatre groupements d'artisans, dans le but de faciliter la coordination des acteurs pour des rénovations globales.

En coordination avec les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU du cœur historique de Chartres, une communication ciblée complémentaire sur l'OPAH à destination des professionnels de l'habitat sera réalisée afin de les sensibiliser à cette opération spécifique. Le but de cette communication sera de lever les freins à leur engagement dans les différents chantiers et d'accroître le nombre d'entreprises pouvant répondre aux demandes de devis des maîtres d'ouvrage.

Par ailleurs, différentes actions concernant l'animation en faveur des commerces et de l'artisanat des centres-villes sont prévues dans le cadre du programme Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation de Territoire et contribuent à ce volet développement économique et de développement territorial.

Enfin, partenaire de Chartres Rénov' Habitat, Procivis Eure et Loir a signé avec chartres métropole une convention de partenariat. Dans ce cadre, en plus de ces prestations en matière d'ingénierie financière, PROCIVIS Eure et Loir aura également pour mission d'attribuer des avances sur ses fonds propres :

- Les avances de fonds pour le public ANAH - 100 K€ : lorsque l'apport en fonds propres du particulier ANAH n'est pas suffisant, PROCIVIS Eure et Loir met à disposition de l'opérateur une enveloppe financière. Celle-ci permet le paiement des avances et de préfinancer, pour le compte du particulier, les factures des artisans (paiement en direct) sans attendre le versement effectif des subventions ou du/des prêt(s), après avoir pris l'assurance que le réseau bancaire n'est pas en mesure d'assumer cette avance et que l'avance de l'ANAH n'est pas mobilisable. Chartres Rénov' Habitat valide avec l'opérateur le montant de l'avance au cas par cas en fonction du profil du ménage.
- Les avances de fonds pour le public hors ANAH - 200 K€ : à titre expérimental, PROCIVIS Eure et Loir pourra accorder des avances aux ménages dont les ressources sont situées entre les plafonds de ressources de l'ANAH et 50% au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH. Ces ménages ont bénéficié de la phase d'accompagnement de Procivis de 2ème niveau. Tout comme pour le fonds destiné au public ANAH, PROCIVIS Eure et Loir pourra utiliser cette enveloppe financière pour assurer les avances et préfinancer pour le compte du particulier les factures des artisans (paiement en direct) sans attendre le versement effectif des subventions ou du/des prêt(s). Le montant de l'avance sera déterminé au cas par cas en fonction du profil du ménage.

Il est retenu un principe de fongibilité de ces deux enveloppes.

Indicateurs

- *Nombre de professionnels de l'habitat répondant présents à la réunion d'information OPAH ;*
- *Nombre d'artisans et d'entreprises touchés par la communication OPAH et nombre de contacts pris avec la collectivité ;*

3.2 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs quantitatifs retenus pour le OPAH correspondent à la réhabilitation de **440 logements sur 5 ans, accompagnés par l'ANAH** :

- **360 logements occupés par leur propriétaire**
- **80 logements locatifs**

Par ailleurs, il est prévu d'intervenir sur **13 copropriétés** dont 8 dans le cadre du nouveau dispositif Ma prime Rénov copro qui vise la rénovation énergétique des logements en copropriété et potentiellement 5 copropriétés dégradées situées dans les secteurs ciblés prioritaires.

Il est précisé que le dispositif MPR Copropriétés fait l'objet pour l'Anah d'une programmation régionale spécifique. Les objectifs et les crédits inscrits dans la convention ne sont qu'une indication des projets qui pourraient être traités dans le cadre de l'OPAH.

Enfin, il est prévu de mobiliser potentiellement sur 3 adresses des financements dans le cadre de procédures coercitives (ORI/RHI).

	Année 2021 Du début OPAH à fin année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026 De début 2026 à la fin de l'OPAH	TOTAL
Propriétaires occupants							360
Dont Habiter Mieux Sérénité	25	35	45	50	60	25	240
Dont Autonomie de la personne	10	15	20	20	20	15	100
Dont logements indignes ou très dégradés	2	3	4	4	4	3	20
Propriétaires bailleurs							80
Dont travaux lourds	4	8	10	11	11	6	50
Dont autres situations (précarité énergétique, RSD..)	2	5	5	6	7	5	30
Total des logements Habiter Mieux							328
Dont PO	27	38	49	54	64	28	260
Dont PB	5	12	13	14	15	9	68
Copropriétés							13
Dont 5 copropriétés dégradées (potentiellement 5 logements/copro)	0	5	5	5	5	5	25
Dont MaprimeRénov copro (5 copropriétés (potentiellement 30 logements/copro)	30	30	30	30	30	0	150
Dont MaprimeRénov copro (fragile) logements 3 copropriétés (potentiellement 20 logements/copro)	0	20		20		20	60

*NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes :

- « total des logements PO bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »
- « total des logements PB bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »

Certains projets mobiliseront d'autres dispositifs financiers que celui de l'OPAH tels Ma Prime Rénov', les CEE, les caisses de retraites seules, ainsi qu'Action Logement sans ANAH pour les bailleurs uniquement sur Chartres, ou tout autre dispositif nouveau intervenant au cours de l'OPAH.

CHAPITRE IV – FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

4.1. Financements des partenaires de l'opération

4.1.1. Financements de l'Anah

a) 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 modalités d'intervention de l'ANAH pour le financement des travaux sont jointes en annexe de la présente convention.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions réglementaires possibles au sein de l'Anah en cours de programme.

Les financements de l'ANAH comprennent ceux dédiés au dispositif Habiter Mieux Sérénité qui a fait l'objet d'évolutions récentes.

Le Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 a adopté une évolution du régime des aides appliquées au programme Habiter Mieux à compter du 1^{er} mars 2021. Ces évolutions concerneront de fait l'OPAH-sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire à venir et les nouvelles modalités d'intervention seront intégrées au programme, à savoir :

- un gain énergétique minimal à atteindre passant de 25% à 35%
- l'inéligibilité des systèmes de chauffage au fuel ou au charbon
- un plafond de travaux subventionnable passant de 20 000 € à 30 000 € (sur la dépense HT)
- le plafond de la prime Habiter Mieux de 10% du montant des travaux, passant à 3000 € pour les Propriétaires Occupants Très Modestes et à 2000 € pour les Propriétaires Occupants Modestes
- la possibilité d'obtenir des bonus complémentaires (alignés sur le dispositif Ma Prime Rénov') de 1 500 € lorsqu'il y a sortie des étiquettes initiales F ou G ; et 1 500 € si le logement atteint après travaux une étiquette A ou B

b) Montants prévisionnels

Aides aux travaux

- Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération concernant les aides aux travaux sont de **6 438 200 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels/année	2021 Du début OPAH à fin année 2021	2022	2023	2024	2025	2026 De début 2026 à la fin de l'OPAH	Total
Aides aux travaux	524 035	1 070 665	1 150 815	1 385 210	1 408 800	898 675	6 438 200
PO (total)	409 675	581 045	752 415	819 350	953 220	447 175	3 962 880
Dont PO travaux lourd (moyenne subvention de 22 000€- intégrant les primes HMS*)	44 000	66 000	88 000	88 000	88 000	66 000	440 000
Dont PO Energie (moyenne subvention de 13 387€- intégrant les primes HMS*)	334 675	468 545	602 415	669 350	803 220	334 675	3 212 880
Dont PO Autonomie (moyenne subvention de 3 100€)	31 000	46 500	62 000	62 000	62 000	46 500	310 000
PB (total- moyenne subvention de 19 060 € intégrant les primes HMS*)	114 360	247 780	285 900	324 020	343 080	209 660	1 524 800
 MPR Copropriété	 0	 112 500	 112 500	 112 500	 112 500	 112 500	 562 500
 MPR Copropriété fragiles	 0	 129 340	 0	 129 340	 0	 129 340	 388 020

* rappel : primes et bonus Habiter Mieux

- **La prime Habiter Mieux** pour le financement des dossiers éligibles au programme :

- 10% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH pour les propriétaires occupants modestes dans la limite de 2000 € ;
- 10% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH pour les propriétaires occupants très modestes dans la limite de 3000 € ;
- prime forfaitaire de 1500 € pour les propriétaires bailleurs / 2 000 € pour le traitement des passoires énergétiques (sortie des étiquettes F ou G) ;

- **Les bonus** cumulables à la prime Habiter Mieux pour els propriétaires occupants:

- 1 500 € lorsqu'il y a sortie des étiquettes initiales F ou G
- 1 500 € si le logement atteint après travaux une étiquette A ou B

- les aides **MaprimeRénov Copropriétés**

	Plafond des travaux / dépenses subventionnables (montants H.T.) (hors copropriétés en difficulté)	Taux maximal de l'aide	+ Primes (cumulables) par logement ou, le cas échéant, par PO éligible
Travaux	15 000€ par logement	25 % (aide socle) Sous réserve d'un gain énergétique de 35 % (cf 1. a)	<u>Pour toutes les copropriétés</u> ► Prime « Sortie passoire thermique » (étiquette initiale F ou G/étiquette finale au moins E inclus) : 500 € ► Prime « Basse consommation » (étiquette initiale entre G et C / étiquette finale A ou B) : 500 € ► Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) : - PO très modestes : 1500 € - PO modestes : 750 € <u>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté¹</u> Prime de 3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) (Cumul possible)

Aides à l'ingénierie

Les montants prévisionnels pour les aides de la part fixe de l'ingénierie concernant la mission de suivi-animation seront définis suite aux résultats de l'appel d'offre organisé pour la désignation d'un opérateur. L'ANAH participe à hauteur de 35% d'un montant HT plafonné à 250 000 € par an.

A cette part fixe, s'ajoute une part variable basée sur les résultats de l'opération (primes ingénierie). Le tableau ci-dessous fait apparaître le détail des parts variables estimées sur la base des objectifs de la présente convention et des montants de prime ingénierie en vigueur en 2021.

AE prévisionnels/année	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Ingénierie part variable	22 900	35 880	45 240	49 180	55 340	28 340	236 880
Dont autonomie PO : 300€/logt	3 000	4 500	6 000	6 000	6 000	4 500	30 000
Dont LHI PO/PB : 840 €/logt	5 040	9 240	11 760	12 600	12 600	7 560	58 800
Dont petit LHI/autonomie PB : 300 €/logt	300	300	600	900	900	600	3 600
Dont Energie PO/PB : 560 €/logt	14 560	21 840	26 880	29 680	35 840	15 680	144 480

4.1.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

a) Règles d'application

Chartres métropole, maître d'ouvrage de la présente convention s'engage :

- à mettre en place une équipe opérationnelle en désignant un opérateur dont les missions sont décrites à l'article 7, et à en assurer le financement en complément des différents partenaires (Anah).
- à mettre en place des aides en complément des aides de l'ANAH, et au titre du programme «Habiter Mieux» à hauteur de **1 152 200 €**.

Ces aides complémentaires de Chartres métropole sont mobilisées en complément d'une aide de l'ANAH, d'une prime Habiter Mieux pour les projets relevant du programme Habiter Mieux, et également en complément d'autres aides financières (caisses de retraite, APA,...)

Leurs modalités d'attribution s'appuient majoritairement sur la réglementation ANAH en vigueur, susceptible d'évoluer en cours de programme. Ces aides seront accordées sur la base d'un règlement des aides de la collectivité, établi au lancement de l'opération.

Chartres métropole se réserve la possibilité tout au long de l'opération de décider, de revoir et/ou réajuster par voie d'avenant ses possibilités d'interventions par des aides complémentaires aux travaux dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages politiques et budgétaires.

b) Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Chartres métropole pour l'opération concernant l'ingénierie seront définis suite à la consultation pour la désignation d'un opérateur. La participation de l'ANAH est de 35% du coût HT dans la limite de 250 000€ HT.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'Agglomération Chartres métropole pour l'opération concernant les aides aux travaux sont, selon l'échéancier suivant :

- **PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

► Amélioration de la performance énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique :

- **5%** d'une dépense HT plafonnée à 30 000 €, pour les **propriétaires occupants modestes**
- **10%** d'une dépense HT plafonnée à 30 000 €, pour les **propriétaires occupants très modestes**

Objectifs OPAH : 240 logements accompagnés par l'ANAH et la collectivité

Enveloppe prévisionnelle de Chartres métropole : 427 200 €

► **Adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie :**

- 5% d'une dépense HT plafonnée à 20 000 €, pour les **propriétaires occupants modestes**
- 10% d'une dépense HT plafonnée à 20 000 €, pour les **propriétaires occupants très modestes**

Objectifs OPAH : 100 logements accompagnés par l'ANAH et la collectivité

Enveloppe prévisionnelle de Chartres métropole : 60 000 €

► **Lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé :**

- Pour les logements occupés, l'intervention de la collectivité se traduira par 2 possibilités d'aides financières :

- soit 25% d'une dépense HT plafonnée à 50 000 €, pour tous les projets qui ne présentent pas de points de blocage particulier en termes de financement
- soit une participation ajustable selon les situations rencontrées, les difficultés et freins en termes de financement

- Pour les logements vacants de plus de 2 ans repris par des nouveaux propriétaires accédants, l'intervention de la collectivité se traduira une prime forfaitaire de sortie de vacance de 5000€

Objectifs OPAH : 10 logements occupés et 10 pour nouveaux accédants

Enveloppe prévisionnelle de Chartres métropole : 165 000 €

- **PROPRIETAIRES BAILLEURS**

► **Projets locatifs :**

- 10% de la dépense HT retenue par l'ANAH, tous volets confondus (travaux lourds, dégradation moyenne, rénovation thermique, etc.)
- +
- si logement vacant, prime forfaitaire de 1000 €/logement pour la sortie de vacance > 2 ans pour les projets

Objectifs OPAH :

30 logements loués accompagnés par l'ANAH et la collectivité et 50 logements vacants remis sur le marché locatif

Enveloppe prévisionnelle de Chartres métropole : 500 000 €

AE prévisionnels Travaux	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
PO-Rénovation énergétique (montant moyen aide : 1780€)	44 500	62 300	80100	89 000	106 800	44 500	427 200
PO- Habitat indigne et très dégradé (montant moyen aide : 11 500€)	11 500	23 000	23 000	23 000	23 000	11 500	115 000
PO-Adaptation à la perte d'autonomie (montant moyen aide : 600€)	6 000	9 000	12 000	12 000	12 000	9 000	60 000
Projets locatifs- Toutes cibles énergie, mise au normes RSD... (montant moyen aide : 5 000€)	10 000	25 000	25 000	30 000	35 000	25 000	150 000
Projets locatifs- dégradés/sortie de vacance montant moyen aide : 7 000€)	28 000	56 000	70 000	77 000	77 000	42 000	350 000
Projets Nouveaux accédants/sortie de vacance Prime 5 000 €)	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
TOTAL	105 000	180 300	220100	241 000	263 800	142 000	1 152 200

- **Copropriétés**

Chartres métropole prévoit d'intervenir également sur la remise en état de copropriétés dans la limite d'une enveloppe budgétaire qu'elle se laisse le droit de définir chaque année. A titre indicatif et selon les objectifs fixés :

► **Réhabilitation d'une copropriété dégradée :**

- 5% du montant des travaux retenus par l'ANAH (pas de plafonnement de travaux)

Objectifs OPAH : 5 copropriétés (25 logements)

Estimation enveloppe maximale de 60 000 €

► **Rénovation énergétique dans le cadre d'une copropriété fragile :**

- 20% du montant des travaux avec plafonnement à 100 000 € HT/ par copropriété

Objectifs OPAH : 3 copropriétés (60 logements)

Estimation enveloppe maximale de 60 000€

4.1.3 Engagements complémentaires

- **ACTION LOGEMENT**

Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 1er janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière des centres-bourgs pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.

Par ailleurs, face aux problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et d'égalité des territoires, les partenaires sociaux ont demandé au Groupe Action Logement de mobiliser une enveloppe supplémentaire pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Ce plan permet d'accompagner, en particulier, les salariés les plus modestes directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat. Les mesures sont consacrées à l'aide apportée aux salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail, à la rénovation des logements locatifs, à la production de logements sociaux et intermédiaires et à la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Le projet territorial de Chartres métropole s'inscrit dans cette dynamique et Action Logement souhaite être partenaire de l'OPAH.

Action Logement s'engage à communiquer sur ce programme, auprès des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et auprès des entreprises adhérentes.

Le travail déjà engagé entre les services la Communauté d'Agglomération, l'ANAH, et l'opérateur spécialisé dans le suivi-animation continuera afin que les ménages salariés, ciblés par ces dispositifs, puissent être identifiés et se voir proposer les aides d'Action Logement et que les propriétaires bailleurs qui le souhaitent puissent avoir accès à des candidatures adaptées de salariés sécurisés.

Pour ce faire, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- aide à l'accession de la résidence principale des salariés,
- aide aux salariés qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise ou prendre un nouvel emploi,
- en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CILPASS ASSISTANCE® : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- à destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire (Garantie Visale, avance Loca-Pass®, dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®).

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et accompagnera Chartres métropole dans le cadre de la présente convention, dans la limite de ses enveloppes et de la réglementation en vigueur.

- **Les Villes de Lucé, Mainvilliers et Chartres**

Les 3 Villes s'engagent à participer à l'animation du dispositif et mettre en œuvre les dispositifs incitatifs et/ou coercitifs correspondants au plan d'actions identifié pour chaque immeuble prioritaire.

- **Caisse d'Allocations Familiales d'Eure-et-Loir**

De manière générale, la Caisse d'Allocations Familiales s'engage à favoriser la mise en œuvre de l'OPAH concernant les 3 communes relevant du périmètre de l'opération de revitalisation (ORT) en mobilisant l'ensemble des aides de droit commun et ses services dès lors que les besoins d'accompagnement relèvent des politiques de l'organisme.

Dans la limite de ses moyens disponibles, des enveloppes budgétaires annuelles et en complément des autres aides mobilisables (dont les aides de droit commun), la CAF s'engage à mobiliser son dispositif d'aide directe logement pour les propriétaires occupants qui seraient éligibles selon les critères d'intervention définis dans la notice d'utilisation de ce dispositif (nature des travaux, situation sociale qui revêt un caractère exceptionnel...).

La décision d'octroi d'une aide est soumise à l'appréciation de sa Commission des aides directes logement qui reste souveraine.

La CAF s'engage à communiquer aux partenaires financiers de l'OPAH sur périmètre des communes relevant de l'ORT, dès validation de la décision de la commission, les décisions d'attribution de subvention afin de confirmer le plan de financement prévisionnel.

Chapitre V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

5.1. Conduite de l'opération

5.1.1. Pilotage de l'opération

a) Mission du maître d'ouvrage

Chartres métropole et plus particulièrement la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat de Chartres métropole, 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 du suivi-animation de l'OPAH par le prestataire.

b) Instances de pilotage

La collectivité maître d'ouvrage de la présente OPAH s'engage à mettre en place un comité de pilotage, un comité de suivi de l'opération, et un comité de lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant pour le suivi des situations les plus complexes.

Le **comité de pilotage stratégique** sera le bureau exécutif d'Action Cœur de Ville- Opération de Revitalisation de Territoire. Il assure le pilotage global du dispositif en cohérence avec les projets urbains déployés dans le cadre de l'ORT.

Par ailleurs, le **comité de pilotage commun au PIG et à l'OPAH** sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire, présidé par la Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération en charge de l'habitat, est constitué de représentants de la Communauté d'Agglomération, de l'État et de l'Anah, de la CAF et d'Action Logement. Il pourra être élargi autant que nécessaire aux autres partenaires qui contribuent par leur action à la réussite du programme (Conseil Départemental, Caisses de retraite...). Le comité de pilotage associe les 66 communes de Chartres métropole.

Il se réunit au lancement de l'opération puis une fois par an pour dresser le bilan de l'opération et réajuster éventuellement le dispositif et les actions.

Le comité de pilotage a pour mission de veiller au bon déroulement de l'opération, et il constitue une instance partenariale chargée de la coordination et du contrôle du bon déroulement de la phase d'animation.

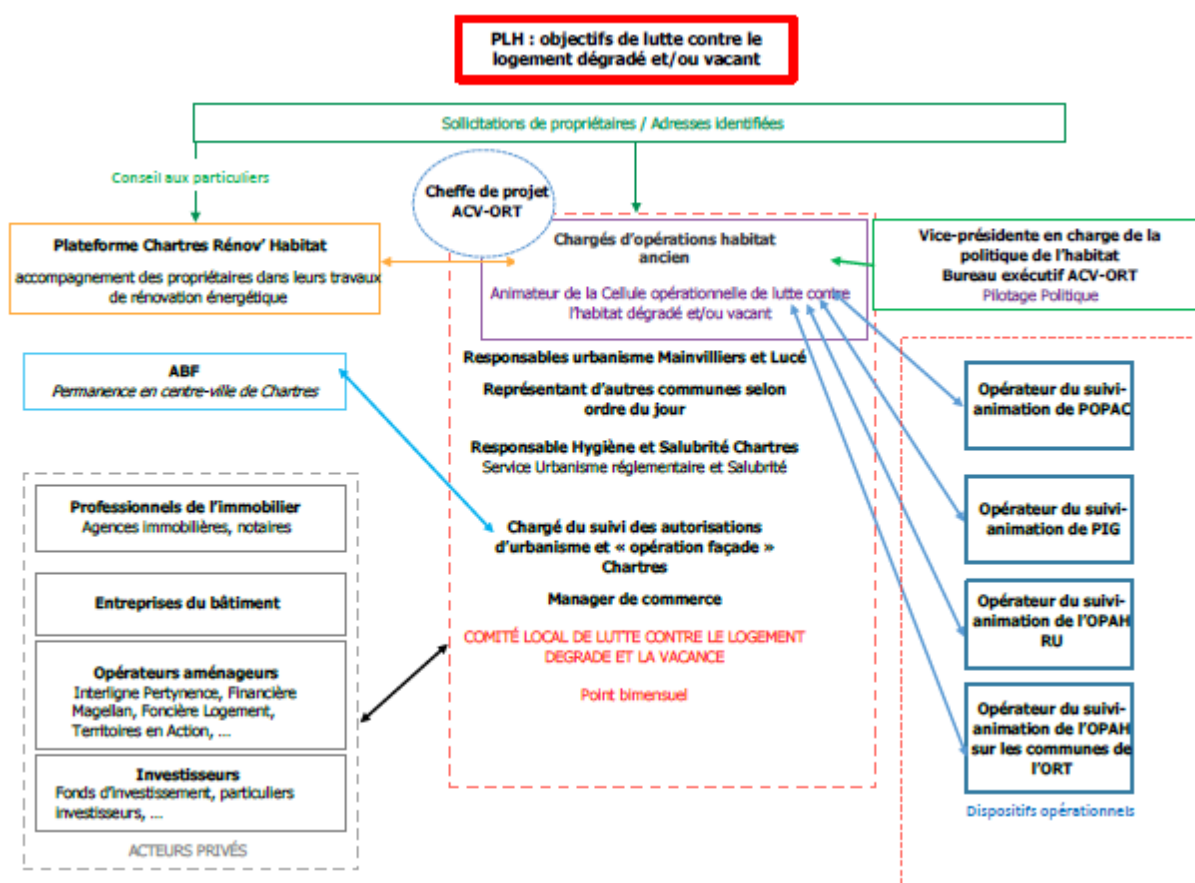
Le **comité technique commun au PIG et à l'OPAH** sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire a en charge la conduite opérationnelle sur un plan technique et éventuellement de thématiques spécifiques. Il se réunit deux fois par an et est composé de :

- La Direction départementale des territoires, bureau Habitat,
- La Direction de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat de Chartres métropole,
- La délégation départementale d'Action Logement,
- La coordinatrice de Chartres Renov' Habitat,
- Les services des Communes de Mainvilliers et Lucé
- Les membres du comité local de lutte contre l'habitat dégradé et/ou vacant,
- Le prestataire du marché de suivi-animation de l'OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire
- Si besoin, autres partenaires selon l'ordre du jour.

Il est chargé notamment d'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la Convention, et de proposer le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel.

Il est rappelé que les représentants du COTECH sont tenus à un devoir de confidentialité par rapport aux situations sociales et techniques qui pourront leur être exposées.

Le comité de lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant a été créé dans le cadre de l'OPAH-RU. Il voit son champ d'exercice élargi à l'ensemble de l'agglomération (OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire et PIG) :



5.1.2. Suivi-animation de l'opération

a) Équipe opérationnelle

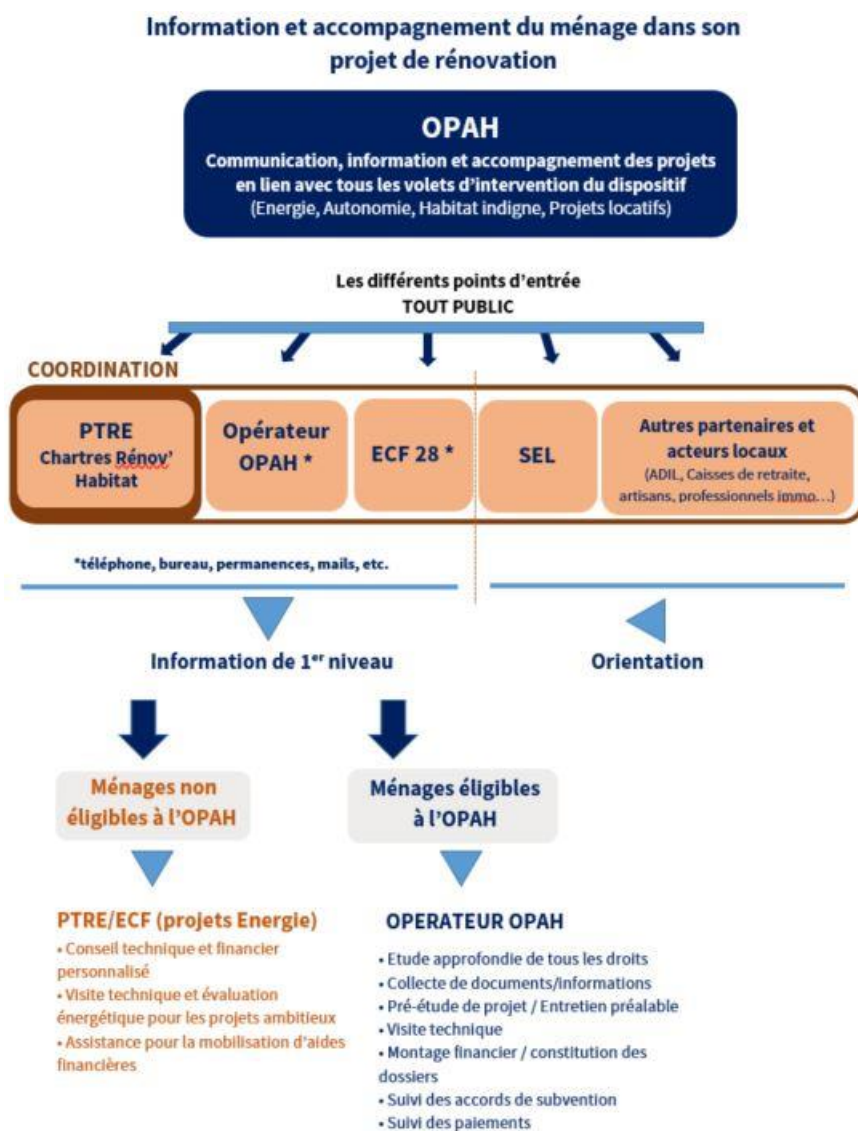
Au titre des moyens exposés à l'article 4, la collectivité maître d'ouvrage va désigner une équipe opérationnelle, chargée d'assurer l'animation, l'information, le suivi de l'opération et la coordination générale du dispositif.

b) Contenu des missions de suivi-animation

La collectivité maître d'ouvrage confie à l'équipe opérationnelle les missions d'animation suivantes pendant tout la durée de l'OPAH :

- Des missions générales et classiques d'information sur le dispositif (information et mobilisation des particuliers, des communes, de l'ensemble des acteurs du bâtiment et de l'immobilier, des acteurs sociaux, etc.), assistance aux particuliers et aux élus, suivi de l'opération (bilans intermédiaires et final).
- Des missions d'assistance renforcée en lien avec les objectifs prioritaires de l'OPAH.
- Des missions pour la constitution et l'analyse des indicateurs de résultats pour informer le Maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération

Le schéma ci-joint précise l'implication de l'opérateur dans le fonctionnement global de Chartres Rénov' Habitat :



b-a) – Missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le domaine de la communication, la coordination du dispositif et de son évaluation

L'opérateur de l'OPAH viendra s'impliquer dans un dispositif global d'intervention articulant Chartres Rénov' Habitat (plateforme territoriale de rénovation énergétique de Chartres métropole), les services d'urbanisme des villes, leurs services sociaux et services Hygiène et santé ainsi que, pour la ville de Chartres, le comité local de lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant.

La communication concernant l'OPAH relève de l'action de la Maîtrise d'Ouvrage en concertation avec les services des différentes villes désignées pour suivre le dispositif.

L'opérateur aura pour rôle d'accompagner la collectivité à faire connaître le dispositif. En accord avec Chartres métropole, il assure un rôle de conseil à l'élaboration et l'actualisation du plan de communication afin de promouvoir les outils de l'OPAH. Le prestataire contribuera à la coordination du dispositif d'OPAH à plusieurs niveaux :

- Contribution aux échanges d'information, d'éléments financiers, de suivi, d'évaluation, ... avec les parties-prenantes, les partenaires et les acteurs ;
- Co-animation du comité technique de l'OPAH et participation à des instances de suivi spécifiques, notamment le comité local de lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant. Ces réunions seront notamment l'occasion de partager l'état d'avancement du dispositif, de présenter les résultats quantitatifs et qualitatifs obtenus, les difficultés rencontrées et leurs analyses, les suites envisagées, ... L'ensemble des documents sera à produire par le prestataire, remis au maître d'ouvrage sur support numérique avant la réunion. L'opérateur assurera la rédaction et la diffusion des comptes rendu ou relevés de décisions de chaque rencontre.

L'opérateur, avec le maître d'ouvrage, définit et rédige les règlements d'intervention en associant les parties-prenantes et les partenaires. L'opérateur assiste le maître d'ouvrage pour l'instruction et le suivi des dossiers de demandes subventions exceptionnelles des Villes et de l'Agglomération. L'opérateur assure le suivi du dispositif, des actions engagées, l'évaluation et les bilans qui sont définis dans le projet de convention. L'opérateur aide la collectivité à évaluer la pertinence des actions menées et mettre en évidence les atouts et les freins liés au dispositif tout au long du programme. Pour ce faire, l'opérateur réalise et actualise un calendrier prévisionnel, un tableau de bord récapitulatif de l'état d'avancement des objectifs, des dossiers et des contacts pris, ...

b-b) – Mobilisation des professionnels de l'immobilier et du bâtiment (commune au PIG et à l'OPAH sur les trois communes inscrites dans l'Opération de Revitalisation de Territoire)

- Une invitation personnalisée sur les temps forts d'animation
- Réunion d'information dédiée aux artisans afin que les artisans se familiarisent avec le dispositif, les modalités d'intervention, le cadre réglementaire, et comprennent l'intérêt d'en assurer la promotion auprès de leur clientèle, et soient assurés d'un cadre d'intervention simple et efficace
- Etc.

b-c) – Mobilisation des acteurs du champ social

- Echanges réguliers pour le traitement des situations complexes, notamment dans le cadre du comité de lutte contre l'habitat indigne et ou vacant
- Etc...

b-d) – Missions d'accompagnement des propriétaires ou copropriétaires à la réhabilitation

Dès le début du marché, l'opérateur prendra contact avec les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants et les occupants recensés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, en priorité pour les situations décrites dans les fiches immeubles établies lors de l'étude pré opérationnelle.

Le prestataire assistera les propriétaires dans leurs démarches ou les orientera vers les structures *ad hoc* et les bons interlocuteurs. Il les aidera à définir un projet cohérent de réhabilitation, dans une logique de maintien des occupants et de requalification durable de leur patrimoine. Il les accompagnera dans le montage des dossiers de demande de subventions ou les orientera pour les autorisations d'urbanisme, apportera des recommandations quant au projet de réhabilitation et veillera à ce que les demandes d'autorisation soient effectuées.

Le prestataire conseille et assiste, gratuitement et sans engagement, les propriétaires ou locataires souhaitant finaliser un projet. Cette assistance comprend les volets administratifs, financiers, techniques et sociaux. Elle se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets jusqu'à leur dépôt et porte sur les thématiques de l'OPAH détaillées dans la présente convention. Tout au long du marché et jusqu'à la demande de solde de dossiers, l'opérateur mettra à disposition un numéro de téléphone et une adresse courriel.

Aide à la décision

Information :

- Information sur le dispositif OPAH, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides financières (Anah, Action Logement pour bailleurs de Chartres, aide des collectivités, prêts, dispositifs fiscaux, ...), les obligations des propriétaires, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier des aides (délais, autorisation de commencer les travaux, etc...) ;
- Information des propriétaires bailleurs et occupants sur le rôle et les missions de l'opérateur, allant des missions de repérage et de diagnostic à l'accompagnement pour élaboration d'un projet de rénovation.

Diagnostic de la situation :

- Vérifier l'éligibilité du propriétaire ;
- Evaluer les caractéristiques du ménage et de ses capacités d'investissement ;
- Réaliser la visite et l'état des lieux des logements afin de réaliser les diagnostics. Le diagnostic doit intégrer l'usage du logement fait par le ménage. En outre, les diagnostics nécessaires seront produits allant du diagnostic technique des logements au diagnostic social et juridique du ménage, jusqu'à l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), diagnostic autonomie, ainsi que le rapport d'analyse permettant de constater une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante, etc.
- Analyse de la gestion des immeubles en copropriété (au sein du périmètre ORT).

Proposition :

- Identification des besoins des travaux et établissement d'une proposition de programme (le cas échéant, avec hiérarchisation et selon plusieurs scénarii) ;
- Estimation de la consommation énergétique projetée avant travaux (consommation et gains) ;
- Estimation des coûts des travaux pour chaque scénario ;
- Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario ;
- Simulation financière pour les propriétaires bailleurs intégrant le niveau des loyers pratiqués après travaux et tenant compte de la fiscalité en vigueur.

L'opérateur est tenu d'établir et de remettre au propriétaire la fiche synthèse de l'évaluation globale, avec les différents scénarii le cas échéant.

Accompagnement des syndicats de copropriétaires au titre de MaPrimerénov' Copro

Les missions d'accompagnement des syndicats de copropriétaires attendues et obligatoires dans le cadre de MaPrimeRenov copro sont définies dans la délibération 2020-54 du CA du 2/12/2020 et l'instruction du 15/02/2021. Ils ont été repris à l'article 3.5.1. de la convention.

Assistance à l'élaboration du projet et montage des dossiers de financement

Assistance technique (elle sera assurée pour les dossiers ANAH et pour les dossiers hors ANAH uniquement dans le cadre de projets d'Action Logement à Chartres et situés dans les secteurs prioritaires de l'ORT) :

- Elaborer le programme définitif de travaux sur la base du scénario retenu par le propriétaire ;
- Elaborer le plan de financement prévisionnel de l'opération définitive sur la base du scénario retenu par le propriétaire (dépenses/recettes) en intégrant l'ensemble des différentes sources de financements pouvant être octroyées (y compris aides fiscales). Réaliser des simulations financières et conseiller sur la fiscalité (défiscalisation Malraux), tableaux de rentabilité et d'amortissement ;
- Pour les propriétaires bailleurs, définir le programme locatif (informations sur les conventionnements) et intégrer, dans les simulations financières, le niveau des loyers après travaux ;
- Aide à la consultation des entreprises et à l'obtention de devis détaillés et complets. Les devis seront recherchés par les propriétaires, l'opérateur aura pour mission de les analyser et de confirmer qu'ils soient conformes aux attentes de l'ANAH.
- Conseiller les propriétaires dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.

Assistance administrative pour le montage des dossiers de financement (elle sera assurée pour les dossier ANAH et pour les dossiers des autres financeurs) :

- Accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne ;
- Monter les dossiers de demande de subventions (aider le propriétaire à remplir les formulaires en ligne de demande d'aides mis à la disposition du public, s'assurer que le dossier dématérialisé est complet et qu'il contient toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier tels que croquis, devis d'entreprises, justificatif de propriété...) ;
- Mobiliser les différentes sources de financement en fonction des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement ;
- Vérifier le contenu du dossier et la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH ou des autres financeurs ;
- Transmettre le dossier de demande de subvention à la délégation locale de l'ANAH.

Assistance pendant la phase opérationnelle

L'assistance pendant la phase opérationnelle sera assurée pour les dossiers ANAH et hors ANAH (uniquement dans le cadre de projets soutenus par Action logement à Chartres) :

- Accompagnement technique au long de la phase travaux, notamment par la prise en compte des impacts du projet sur le voisinage en assurant le cas échéant une médiation ;
- Aide à la réception des travaux : assurer une visite en cours de chantier et en fin de chantier avec remise d'un compte-rendu, vérifier que les travaux réalisés soient conformes avec les devis et le programme de travaux validé ;
- Vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

b-c) – Missions de lutte contre l'habitat indigne

Traitement de signalement, repérage, diagnostic et coordination opérationnelle

La lutte contre l'habitat indigne est un objectif central de l'OPAH et priorisé plus spécifiquement sur le périmètre ORT et ses secteurs stratégiques. Cet objectif est porté conjointement par les Villes de Chartres, Lucé et Mainvilliers, Chartres métropole, l'ANAH et l'Etat.

Le caractère diffus des situations d'habitat indigne implique pour l'équipe de suivi-animation de s'impliquer dans un

dispositif partenarial spécifique, social et technique de repérage et de traitement du logement indigne à l'échelle de l'OPAH (repérage et traitement des signalements, recherche de solutions, travaux d'office).

Ainsi, le comité local de lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant (schéma page 46) constitue un guichet unique des situations de logement dégradé (situation de péril, logement dégradé, logement indigne, logement insalubre, logement non-décent) à l'échelle du périmètre d'intervention. Ce dernier sera en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne dont il relayera les actions à l'échelle locale.

Dans l'objectif d'aboutir au traitement des situations, l'opérateur sera chargé de :

- Repérer, identifier et qualifier l'existence d'une situation de dégradation et les situations potentielles d'insalubrités sur la base d'un rapport d'analyse, réalisé à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ou d'une grille insalubrité. Les logements concernés seront prioritairement sur les zones à enjeux identifiées.
- Repérer, identifier et qualifier sur la base d'un rapport faisant état des éventuelles infractions au règlement sanitaire départemental (RSD) identifiées dans le logement ou des manquements aux règles de décence des logements ;
- Repérer, identifier et qualifier sur la base d'un rapport faisant état des situations de péril identifiées ;
- Réaliser le diagnostic social des ménages occupant les logements en situation d'habitat indigne et assurer l'accompagnement social des ménages concernés. Dans le cadre de l'accompagnement social et sanitaire des ménages, une action de recherche de solutions d'hébergement ou de relogement temporaire ou définitif doit être menée.
- Sensibiliser les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et les acteurs locaux (partenaires, élus, techniciens, assistantes sociales, aide à domicile...) à la problématique de l'habitat indigne : mettre en avant l'état du logement, faire prendre conscience des risques sanitaires et sociaux, diffuser des conseils de prévention, rappeler les obligations légales,
- Mobiliser les partenaires liés à la thématique du logement (Cellule dédiée SCHS, CCAS, CD 28, ARS, CAF, bailleurs sociaux, ...) : participer aux réunions du comité local de lutte contre l'habitat indigne ; tenir d'un tableau de bord permettre de suivre l'évolution des situations étudiées au cours des 5 années d'OPAH ; animer le réseau partenarial (échanges avec les partenaires concernées, entretiens individuels avec les acteurs ou intervention pour leur présenter le dispositif et les modalités de repérage et de transmission des signalements des situations de mal logement ; accompagner les villes de Chartres, Lucé et Mainvilliers dans l'application des mesures coercitives nécessaires à la résorption des situations (prise d'arrêtés par exemple).

Mission d'accompagnement des copropriétés en difficulté

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de copropriétés montrant des signes de fragilité et de dégradation, notamment au niveau des parties communes. Un objectif d'intervention sur les parties communes de 5 copropriétés dégradées a été retenu et 3 copropriétés fragiles pour de la rénovation énergétique.

Afin de répondre aux objectifs de l'OPAH, l'opérateur sera en charge de :

- poursuivre l'identifier les copropriétés fragiles et affiner leur situation en réalisant ou complétant un diagnostic multicritères (social, financier, technique, de gestion et fonctionnement), de façon coordonnée avec le POPAC et sur les adresses pré-repérées ;
- Sensibiliser et former les copropriétaires à la « culture de la copropriété » sur les thèmes de la gestion, le fonctionnement juridique et le plan patrimonial ;
- Accompagner la réalisation des travaux pour améliorer ou sécuriser les parties communes des copropriétés dégradées repérées et des copropriétés fragiles entrant dans le dispositif MaPrimeRénov copro.

L'articulation entre le POPAC et l'opérateur de l'OPAH sera construite sur les bases suivantes : volet fonctionnement et redressement financier des copropriétés fragiles assuré par l'équipe POPAC, l'accompagnement du volet travaux thermiques par les dispositifs opérationnels, comme l'OPAH-RU, l'OPAH sur les 3 communes relevant de l'Opération de Revitalisation de Territoire (validation du choix technique de

rénovation de la copropriété, accompagnement et conseil pour la recherche de devis, validation du plan de financement, montage des dossiers de financement, conseil pendant le déroulement des travaux, sollicitation du versement des subventions, vérification de l'effectivité et de la cohérence des travaux réalisés). Cette intervention opérationnelle sera coordonnée par Chartres Rénov' Habitat qui pourra mobiliser d'autres acteurs comme l'Espace Conseil Faire 28.

Dans le cadre des actions décrites ci-dessus, l'opérateur devra mettre en place un partenariat/réseau relatif à la question de la copropriété avec les villes et leurs CCAS- CIAS, l'opérateur du POPAC, Chartres Rénov' Habitat, les professionnels de l'immobilier présents sur le périmètre d'intervention. Il s'agit ici d'assurer une fluidité de la circulation de l'information afin de rendre plus efficiente l'interventions des acteurs.

b-d) – Action foncière, volet immobilier et opération de restauration immobilière

Affiner la connaissance des immeubles stratégiques ciblés

Au cours de l'étude pré opérationnelle, 3 immeubles jugés prioritaires en raison des enjeux qu'ils représentent ont été repérés. Par ailleurs, les différents croisements d'information avec le repérage de terrain ont permis de présélectionner des parcelles, au sein du périmètre ORT et de secteurs prioritaires, recensant : les immeubles visiblement les plus dégradés, les immeubles significativement ou totalement vacants, les copropriétés les plus fragiles ou en voie de dégradation. L'opérateur sera chargé d'affiner les connaissances du tissu bâti dans ces secteurs de l'ORT.

Intervenir de façon prioritaire sur les secteurs à enjeux

L'étude pré opérationnelle a identifié des situations d'habitat très dégradé bloquées dans des secteurs à enjeux. Il s'agira pour l'opérateur de l'OPAH de travailler en priorité sur ces parcelles et de vérifier l'opportunité de mettre en œuvre a minima une étude plus spécifique sur la situation réelle des immeubles, leur occupation ainsi que les situations de sortie à engager par la collectivité en fonction de la défaillance ou non du propriétaire (DUP, acquisitions amiables, ORI et procédures des financements associées : THIRORI, RHI...) et de mener une telle opération. Il s'agit spécifiquement de contacter, en lien avec la commune concernée, les propriétaires, de réaliser une visite des lieux, d'identifier avec les propriétaires le projet d'évolution de l'immeuble (démolition, démolition-reconstruction, réalisation de travaux lourds, réhabilitation plus légère, changement d'usage, etc.), de réaliser une étude de faisabilité de la rénovation de l'immeuble, d'identifier les études nécessaires à la fiabilisation du projet (par exemple études de structure ou d'investigations nécessaires comme pour les cavités). En fonction de l'orientation retenue pour la réhabilitation de l'immeuble, l'opérateur réalise l'accompagnement dans le cadre de l'OPAH.

Si ces études ne sont pas prises en charge par le propriétaire, le financement des études nécessaires à la fiabilisation du projet (études de calibrage) et sa mise en œuvre éventuelle (engagement de travaux), sera recherché par chaque commune qui devra déposer un dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH dans le cadre d'une mission spécifique, indépendante de la mission de suivi-animation de l'OPAH.

Amélioration de l'offre locative

Le volet de l'OPAH en direction des propriétaires bailleurs vise à produire une offre locative sociale privée de qualité, à loyers et charges maîtrisées, correspondante aux attentes de la population. Dans ce cadre, les propriétaires pourront bénéficier des aides d'Action Logement pour les projets situés à Chartres et de Chartres métropole en complément des aides de l'ANAH.

L'opérateur sera en charge d'informer les propriétaires, de monter les dossiers de demande de subvention et d'assister le maître d'ouvrage à l'instruction de ces dossiers.

Mobiliser le parc de logements vacants afin de produire une offre de logement qualitative et adaptée

La mobilisation du parc de logements vacants représente un vivier très intéressant qui permettra de créer des

logements plus adaptés à la demande (logements familiaux de taille intermédiaire). Cette opportunité permettra de favoriser les projets de réhabilitation qui offrent une réelle plus-value qualitative en termes de typologie, de technique de réhabilitation et de nature de l'offre.

Ainsi, la lutte contre la vacance est un objectif important de l'OPAH, ceci d'autant que la plupart des logements vacants sont aussi indignes ou dégradés. L'opérateur sera en charge d'intervenir prioritairement dans le périmètre de l'ORT et d'informer les propriétaires, de monter les dossiers de demande de subvention de la collectivité et dossiers d'aides ANAH et d'assister le maître d'ouvrage à l'instruction de ces dossiers.

c) Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle sera assurée par le maître d'ouvrage. L'équipe de suivi-animation s'insère dans le dispositif qui s'appuiera sur :

- les services compétents de la collectivité maître d'ouvrage, et des 3 communes
- la plateforme Chartres Rénov' Habitat.

L'équipe de suivi-animation articulera également son intervention avec l'ensemble des partenaires suivants :

- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,
- l'ADIL
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques

Cette mission jouera un rôle déterminant dans la mise en œuvre de l'OPAH et garantira l'efficacité du dispositif, dans toutes ses composantes.

5.1.3. Évaluation et suivi des actions engagées

a) 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.

L'évaluation de la Convention repose sur les indicateurs précisés en fin de chaque volet de l'article 3, complétés des indicateurs globaux suivants (liste non exhaustive) :

- le nombre de contacts détaillé suivis ou non d'un dossier
- le nombre de logements visités par thématique et le nombre de visites n'ayant pas débouché sur un projet (ou pas encore)
- le nombre de logements concernés par des travaux, le type de travaux entrepris et leur coût, le taux réel de subvention obtenu
- la répartition des financements accordés par chaque partenaire, l'état d'avancement de la consommation des crédits réservés par les différents partenaires de l'opération.
- la répartition géographique par communes, des dossiers de réhabilitation déposés, financés, réalisés
- le bilan des rencontres avec le comité technique spécifique
- le bilan des aides complémentaires de la Communauté d'Agglomération et une analyse des résultats par action d'accompagnement
- l'impact de l'OPAH sur l'activité artisanale locale
- l'évaluation des volets « précarité énergétique », « autonomie » « habitat indigne » de l'OPAH : repérages, grilles et diagnostic spécifiques, travaux préconisés, travaux réalisés, gains énergétiques, etc.
- les statistiques sur le profil des propriétaires (âge, ressources, domiciliation, etc)
- l'analyse des causes des freins à la réhabilitation, s'il y en a
- le bilan des actions de repérage entreprises

- le bilan des actions de communication entreprises
- au besoin, des propositions de réorientation du dispositif OPAH en cours d'opération au regard des résultats atteints.

b) Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage est plus complet que les rapports intermédiaires dans la mesure où il ouvre des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il est validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel.

Ce rapport doit faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, 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.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme doit être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport doit notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat et sur les activités économiques

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

CHAPITRE VI – COMMUNICATION

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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 806 70 38 03) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « online » 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 auquel il contribuera quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre du programme, 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 en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre du programme.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale de l'Anah 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, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc... et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication 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 au programme, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication 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.

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent également à porter le nom et/ou le logo de chaque partenaire signataire de la convention sur l'ensemble des supports d'information.

CHAPITRE VII – PRISE D’EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

7.1. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah, à sa date de signature, et ce pendant les 5 ans de l'opération, de date à date.

7.2. 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.

7.3. Transmission de la convention

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

Fait en 8 exemplaires à Chartres, le

Pour le Maître d'ouvrage

Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération
Chartres métropole

Pour l'Etat et pour l'ANAH

Madame le Préfet d'Eure-et-Loir
Madame la Déléguée Locale de
l'ANAH

Jean-Pierre GORGES

Françoise SOULIMAN

Pour la Ville de Chartres

Pour la Ville de Lucé

Pour la Ville de Mainvilliers

Madame Elisabeth FROMONT
Première Adjointe

Monsieur Florent GAUTHIER
Maire

Madame Michèle BONTHOUX
Maire

Pour Action Logement

Madame la Directrice Régionale
Adjointe Territoires Centre-Val de Loire
d'Action Logement Services

Pour la Banque des Territoires

Madame la Directrice Régionale

Cécile LANDIER

Julie-Agathe BAKALOWICZ

**Pour la Caisse d'Allocations familiales
d'Eure et Loir**

Monsieur le Directeur

Florian DUPERRAY

Annexe 1. Secteurs prioritaires : synthèse des caractéristiques, du potentiel de réhabilitation et des enjeux

Chartres

Secteurs	Typologie de logement et potentiel de réhabilitation	Caractéristiques de l'environnement urbain	Enjeux	Actions d'accompagnement
 secteur Porte Guillaume	- 84 logements privés - un secteur avec une forte présence de copropriétés (60) et une proportion plus modeste de monopropriétés (13) et de maisons individuelles (11) - Une vacance faible : 3 logements vacants depuis + d'1an - 13 logements en état passable à médiocre	- Un caractère ancien et historique, porte d'entrée du centre-ville	Mise en valeur et renforcement de la qualité architecturale d'un bâti ancien	- Restauration et Valorisation de la Porte - Réglementation adaptée pour encadrer la réhabilitation
 secteur rue des Bouchers	- 90 logements privés - Une forte proportion de copropriétés (47) et de monopropriétés (33) et peu de maisons individuelles (10) - Une vacance importante : 20 logements vacants depuis + d'1an - un secteur marqué par des dégradations lié à la présence d'un parc ancien : 46 logements en état passable à mauvais	- secteur à caractère résidentiel avec une offre de logement diversifiée, faisant partie du tissu urbain du cœur de ville, avec des accès et stationnements contraignants	Reconquête et restructuration d'un bâti ancien pour une réhabilitation de qualité	- Réglementation adaptée pour encadrer la réhabilitation et permettre le développement d'une offre nouvelle comme en OPAH-RU
 secteur Place St-Jean/Félibien	- 83 logements privés sur 88 - Une forte proportion de copropriétés (37) et de monopropriétés (28) et peu de maisons individuelles (11) - le secteur avec la plus forte présence de logements vacants : 30 logements vacants depuis + d'1an - un secteur avec des dégradations lié à la présence d'un parc ancien et vacant : 36 logements en état passable à médiocre	- Une composition urbaine variée à caractère résidentiel dans un secteur en mutation - des accès et des espaces actuellement peu valorisés et mal connectés avec le centre-ville historique - présence de nuisances liées à la proximité de la Gare et voie ferrée	Reconquête et restructuration d'un bâti ancien pour une offre nouvelle et accompagner la réhabilitation pour une mise aux normes des logements occupés	- Faire le lien avec les aménagements de restructuration de la gare et créer des liaisons pour des mobilités douces (utilisation d'outils de maîtrise foncière adaptés)
 secteur Aligre / Bourgneuf	- 65 logements privés - Une majorité de copropriétés (30) mais une répartition équilibrée entre les monopropriétés (15) et les maisons individuelles (20) - une vacance présente : 10 logements vacants depuis + d'1an - un secteur avec la plus forte présence de dégradations lié à la présence d'un parc ancien : 22 logements en état passable à mauvais	- secteur avec des fonctions urbaines diversifiées (commerces, logement) - Un état général du bâti contrasté à travers la présence d'un parc ancien se dégradant et une offre de logement renouvelée dans le cadre de programmes immobiliers récents - carrefour de circulation avec un impact fort sur l'attractivité urbaine	Résorption de l'habitat dégradé et reconquête des cœurs d'îlots pour renouveler l'offre et former une composition urbaine cohérente et de qualité	- Possibilité d'utiliser des outils semi coercitifs (permis de louer, ou si parcelle stratégique ORI) - mettre en place une vieille foncière pour mutation à plus ou moins court terme

Lucé

Secteurs	Typologie de logement et potentiel de réhabilitation	Caractéristiques de l'environnement urbain	Enjeux	Actions d'accompagnement
 secteur République Est de la voie ferrée à la rue Jean Maunoury	- 90 logements privés sur 100 - un secteur diversifié mais plus marqué par les maisons individuelles (33) et les monopropriétés (19) que par les copropriétés (14) - Une vacance plus forte : 19 logements vacants depuis + d'1an - 10 logements en état passable	- quartier avec une composition urbaine hétérogène et à vocation mixte qui s'appuie sur un axe de desserte central, très fréquenté et une place urbaine avec pour principale fonction du stationnement .	Intensification et création de polarités pour créer une continuité urbaine	- Aménagement et restructuration d'espaces publics (place 19 mars) - Accompagner les projets habitat contribuant à la valorisation de la centralité et aidant à la formalisation d'une image urbaine (démolition, réglementation adaptée, si parcelle stratégique ORI)
 secteur République Ouest de la rue Maunoury à la rue François Foreau	- 42 logements privés sur 45 - un secteur presque exclusivement de maisons individuelles (40) et seulement 2 monopropriétés - peu de vacance : 5 logements vacants depuis + d'1an - un secteur plus marqué par des dégradations lié à la présence d'un parc ancien : 12 logements en état passable à mauvais	- secteur faisant la transition entre le rural et le périurbain et marquant le début d'entrée d'Agglomération Chartreuse	Reconquête et restructuration d'un bâti ancien pour une réhabilitation de qualité	- Traitement de l'entrée de ville
 secteur des rues Vayssié, Maussibot et des Castors	- 226 logements privés sur 332 - zones pavillonnaires (209 maisons individuelles) et quelques monopropriétés (17) - peu de vacance 3 depuis + d'1an et peu de logement dégradé 1 logement en état passable	- Une composition urbaine à fort caractère résidentiel qui permet d'offrir des logements à proximité des secteurs d'équipements et de commerces	Amélioration thermique du parc bâti en valorisant et conservant les spécificités et qualités architecturales	- Elaboration d'un cahier de recommandations architecturales - Réglementation pour le maintien du tissu pavillonnaire
 secteur de grandes copropriétés privées dans le centre-ville	- 464 logements privés au sein de 283 copropriétés privées - Une vacance contenu : 54 logements vacants depuis + d'1an - 47 logements en état passable	- nombreux immeubles datant des années 60-70 composant la structure urbaine	Engagement de vaste programme de remise aux normes d'un parc de copropriété vieillissant pour maintenir une qualité d'offre de logement	- Définition des copropriétés prioritaires en accompagnement des projets de valorisation d'espaces publics et d'attractivité commerciale

Mainvilliers

	Secteurs	Typologie de logement et potentiel de réhabilitation	Caractéristiques de l'environnement urbain	Enjeux	Actions d'accompagnement
	Jean Moulin	- 41 logements dont 40 en copropriété - peu de vacance : 3 logements vacants depuis + d'1an - 25 logements en état passable à médiocre	- quartier résidentiel desservi par des routes secondaires parfois étroites et avec des problèmes de stationnements	L'amélioration du bâti existant et l'accompagnement du parc en copropriété pour préserver une offre mixte de qualité	
	République Est	- 80 logements privés sur 129 - un secteur diversifié mais plus marquée par les maisons individuelles (45) et les monopropriétés (26) que par les copropriétés (9) - un taux élevé de vacance : 15 logements vacants depuis + d'1an - 21 logements en état passable à médiocre	- Axe passant dans la continuité de Chartres aménagé avec un sens de circulation - Présence diffuse d'anciens commerces actuellement vacants - des parcelles en profondeur faisant l'objet de densification par division - foncier potentiellement transformable	Un développement urbain maîtrisé en favorisant un équilibre entre la densification des parcelles avec des objectifs de production en logement neufs et la réhabilitation et reconquête de l'existant	-Favoriser une réglementation pour le maintien d'un tissu pavillonnaire et la réhabilitation encadrée -Possibilité d'utiliser des outils semi coercitifs (permis de louer, ou si parcelle stratégique ORI)
	République Ouest	- 84 logements privés sur 86 - un secteur très marquée par les copropriétés (40) puis par les maisons individuelles (26) et plus modérément par les monopropriétés (18) - 8 logements vacants depuis + d'1an - 12 logements en état passable à médiocre	- Axe de desserte principal qui est composé d'un tissu ancien et plus résidentiel - secteur où des réhabilitations peu qualitatives se sont développées	L'amélioration du parc bâti et l'encadrement plus stricte des réhabilitations réalisées par le privé afin ne pas voir se développer des monopropriétés dégradées	-Favoriser une réglementation pour le maintien d'un tissu pavillonnaire et la réhabilitation encadrée
	Philarète Charles- Impasse des Vauroux	- 33 logements privés sur 34 - un secteur très marquée par les maisons individuelles (24) et une présence très modérée de copropriétés (4) et de monopropriétés (5) - 5 logements vacants depuis + d'1an - 8 logements en état passable	- secteur résidentiel composé d'un bâti ancien se trouvant à proximité de chartres - présence d'une friche bâti en devenir (locaux au département)	La réhabilitation du bâti en respectant les particularités architecturales et l'accompagnement d'une copropriété fragile.	

Annexes 2 – Fiches immeubles



**CHARTRES
MÉTROPOLÉ**

Etude Pré-opérationnelle d'OPAH
Chartres Métropole




Adresse : 87 Rue de la République - Lucé

INFORMATION GÉNÉRALES		OCCUPATION ET DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE		ETAT DU BATI		ACTION A ENVISAGER	
Número cadastral :	2821800A00104	Propriétaires occupants :	1	PARTIES EXTERIEURES Façades : 3/5 Meuble en tôle Menuiseries : 4/5 Bois en état - très dégradé Modénature : 3/5 Travaux d'entretien Couverture : 4/5 Entretien Réseaux (EU / EP) : 4/5 Tôle dégradée / Absence de goutte		Le bâtiment situé au 87 rue de la République faisait auparavant partie d'un front bâti. Les maisons du 83 et 85 rue de la République ont été démolies en 2016 ce qui laisse maintenant une dent creuse. Le bâtiment du 87 rue de la République semble aujourd'hui occupé par les enfants de la propriétaire du bâtiment, mais nécessite l'exercice des pouvoirs de police de l'habitat par la prise d'un arrêté de péril. La façade présente de lourde dégradation et menace ruine. Les autres composantes du bâti (couverture, menuiserie, réseaux...) sont également très dégradés. Des actions de type RHI avec partage foncier et démolition peuvent être envisagées afin de créer un projet sur les 3 parcelles contigües (environ 1500m²), compte tenu de la situation géographique de la parcelle et de sa proximité avec les équipements publics (police, stade)	
Nombre de logements :	1	Locataire privé :	0				
Nombre de commerces ou locaux d'activités :	0	Locataire social :	0				
Date de construction :	1870	Logements vacants :	0				
Nature de propriété :	Logt. indiv. privé	Dont > 1 an :	0				
Emprise de la parcelle :	854m²	Nombre de propriétaires distincts :	1	SYNTHÈSE DE L'ETAT DU BATI Immeuble dangereux			
Emprise du bâti :	80m²	Nombre de logements vendus :	0				
Nombre de niveaux :	R+1	Prix de vente moyen :	-				
Surface habitable :	68m²	Ecart du prix de vente moyen par rapport à la commune :	-				
Taille moyenne des logs :	68m²						
Dont < 25m² :	0	INFORMATION SUR LE PROPRIÉTAIRE		ENJEUX URBAIN			
Dont 25 à 44m² :	0	Type de propriétaire :	Personne physique	Secteur :	Lucé - République		
Dont 44 à 64m² :	0	Forme juridique / Nom :	Nr	RDC Commercial :	Non		
Dont 65 à 79m² :	1	Lieu de résidence :	28110 LUCE	Commerce vacant :	-		
Dont 80 à 94m² :	0	Multipropriétaire dans l'agglomération :	Non	Environnement urbain :	Rue de la République, présentant une dent creuse		
Dont > 94m² :	0	Type de loyer pratiqué :	Nr	Parcelle mutable :	Oui		








**CHARTRES
MÉTROPOLÉ**

Etude Pré-opérationnelle d'OPAH
Chartres Métropole

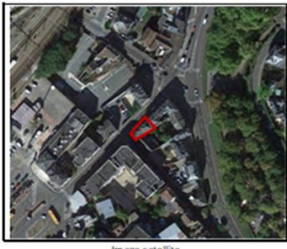



Adresse : 59 Rue de la République (Mainvilliers)

INFORMATION GÉNÉRALES		OCCUPATION ET DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE		ETAT DU BATI		ACTION A ENVISAGER	
Número cadastral :	2822900A50036	Propriétaires occupants :	1	PARTIES EXTERIEURES Façades : 3/5 Humidité - multiples percements (réseaux) Menuiseries : 3/5 Portes d'accès à l'étage dégradées Modénature : 2/5 Bois en état - très dégradé Couverture : 2/5 Ardoise - état très dégradé Réseaux (EU / EP) : 3/5 Multiple raccordement enterrés		Le bâtiment dispose d'une emprise foncière relativement faible et construite à près de 100%. Il se compose d'un commerce au RDC (pizzeria) et d'un accès indépendant qui dessert 5 logements, situés à l'arrière et sur le toit. Les logements sont de petites tailles et majoritairement locatifs. Deux de ces logements sont détenus par une SCI et un logement est déclaré vacant depuis plusieurs années (probablement lié au commerce). Les parties communes sont relativement peu entretenues et la visite a permis de constater de nombreux raccords en façade, probablement issus de la division des logements. La taille des logements, leur distribution ainsi que les dégradations et réparations sommaires constatées peuvent laisser préager de besoins de travaux relativement importants et généralisés. Il conviendra de réaliser un diagnostic approfondi et de proposer un accompagnement aux travaux à la copropriété. Selon le niveau de dégradation des parties privatives et l'engagement des copropriétaires dans la réalisation des travaux, des mesures plus coercitives pourront être mises en oeuvre (arrêts, obligation de travaux, ORL...).	
Nombre de logements :	5	Locataire privé :	3				
Nombre de commerces ou locaux d'activités :	1	Locataire social :	0				
Date de construction :	1860	Logements vacants :	1				
Nature de propriété :	Copropriété privée	Dont > 1 an :	1				
Emprise de la parcelle :	288m²	Nombre de propriétaires distincts :	4	SYNTHÈSE DE L'ETAT DU BATI Dégradations moyennes			
Emprise du bâti :	256m²	Nombre de vente :	1				
Nombre de niveaux :	R+1	Prix de vente moyen :	1778 €/m²				
Surface habitable :	173m²	Ecart du prix de vente moyen par rapport à la commune :	-6%				
Taille moyenne des logs :	35m²						
Dont < 25m² :	1	GESTION DES COPROPRIETES		ENJEUX URBAIN			
Dont 25 à 44m² :	3	Immatriculation au RNC ? :	Oui	Secteur :	Mainvilliers - République		
Dont 44 à 64m² :	1	Nom du syndic :	PASS'IMMO 49479798800024	RDC Commercial :	Oui (Pizzeria)		
Dont 65 à 79m² :	0	Nom de la copropriété :	59 Rue de la République	Commerce vacant :	Non		
Dont 80 à 94m² :	0	Montant du budget prévisionnel :	4 784 €	Environnement urbain :	Front urbain, jouxtant une opération des années 2000		
Dont > 94m² :	0	Montant des impayés :	314 €	Parcelle mutable :	Non		
		Taux d'impayés :	7%				






Etude Pré-opérationnelle d'OPAH Chartres Métropole		SOLIMA Société d'Opération Logement Assistance à la Pré-opération	
Chartres Métropole Adresse : 3 rue Félibien - Chartres			
INFORMATION GÉNÉRALES Numéro cadastral : 28085000A0026 Nombre de logements : 1 Nombre de commerces ou locaux d'activités : 2 Date de construction : 1850 Nature de propriété : Logt. indiv. privé Emprise de la parcelle : 86m ² Emprise du bâti : 86m ² Nombre de niveaux : R+2+C Surface habitable : 40m ² (Source fiscale) Taille moyenne des logs. : 40m ² Dont <25m ² : 0 Dont 25 à 44m ² : 1 Dont 44 à 64m ² : 0 Dont 65 à 79m ² : 0 Dont 80 à 94m ² : 0 Dont >94m ² : 0		OCCUPATION ET DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE Propriétaires occupants : 0 Locataire privé : 0 Locataire social : 1 Logements vacants : 1 Dont >1an : 1 Nombre de propriétaires distincts : 1 Nombre de logements vendus : 0 Prix de vente moyen : - Écart du prix de vente moyen par rapport à la commune : - INFORMATION SUR LE PROPRIÉTAIRE Type de propriétaire : Personne physique Forme juridique : - Lieu de résidence : 93110 ROSNY SOUS BOIS Multipropriétaire dans l'agglomération : Non Type de loyer pratiqué : N.r.	
ETAT DU BATI PARTIES EXTERIEURES Façades : 3/5 Nombreux piquetages Menuiseries : 4/5 Simple vitrage, vitraux, casses par endroits Modénature : 3/5 Dégradées Couverture : 4/5 Dérochage d'ardoises Réseaux (EU / EP) : 3/5 Vitraux, à reprendre SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU BATI Dégradations lourdes		ACTION À ENVISAGER Monopropriété vacante depuis plusieurs années qui dispose d'un commerce en rez-de-chaussée (ancien bar) ainsi que d'un logement déclaré dans la source fiscale. Le bâtiment présente de nombreuses dégradations (ardoises décrochées pouvant provoquer des infiltrations en toiture, fenêtres simples vitrages vétustes, nombreux piquetages en façade), et nécessite des travaux de réhabilitation importants. Étant situé à proximité de la gare ferroviaire de Chartres, dans un secteur en pleine mutation et à proximité d'un ensemble plus récent (années 90), ce bâtiment présente un intérêt urbain et a un impact sur l'attractivité de la rue. Compte tenu des travaux nécessaires, seule des subventions conséquentes ou une maîtrise publique pourrait permettre de mener à bien une réhabilitation, avec ou non maintien d'un RDC commercial. Un projet global pourrait être envisagé, en intégrant éventuellement la parcelle AV 306, pour valoriser les cheminements existants.	
ENJEUX URBAIN Secteur : Gare - Félibien RDC Commercial : Oui Commerce vacant : Oui Environnement urbain : Secteur Gare, en renouvellement. Parcelle mutable : Non		   	

Autres adresses étudiées :

Etude Pré-opérationnelle d'OPAH Chartres Métropole		SOLIMA Société d'Opération Logement Assistance à la Pré-opération	
Chartres Métropole Adresse : 2-8 Rue Jean Maunoury			
INFORMATION GÉNÉRALES Numéro cadastral : 28218000A00202 Nombre de logements : 5 Nombre de commerces ou locaux d'activités : 3 Date de construction : 1963 Nature de propriété : Copropriété privée Emprise de la parcelle : 690m ² Emprise du bâti : 472m ² Nombre de niveaux : R+1 Surface habitable : 261m ² (Source fiscale) Taille moyenne des logs. : 52m ² Dont <25m ² : 1 Dont 25 à 44m ² : 0 Dont 44 à 64m ² : 2 Dont 65 à 79m ² : 2 Dont 80 à 94m ² : 0 Dont >94m ² : 0		OCCUPATION ET DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE Propriétaires occupants : 4 Locataire privé : 1 Locataire social : 0 Logements vacants : 0 Dont >1an : 0 Nombre de propriétaires distincts : 4 Nombre de ventes : 1 Prix de vente moyen : 2 957 € / m ² Écart du prix de vente moyen par rapport à la commune : 48% GESTION DES COPROPRIÉTÉS Immatriculation au RNC ? : Non immatriculé Nom du syndic : N.r. Nom de la copropriété : N.r. Montant du budget prévisionnel : N.r. Montant des impayés : N.r. Taux d'impayés : N.r.	
ETAT DU BATI PARTIES EXTERIEURES Façades : 3/5 Tracés horizontal / Nombreuses ventilation Menuiseries : 4/5 Simple vitrage - à remplacer Modénature : /5 Absence Couverture : 2/5 Réseaux (EU / EP) : 2/5 Câblage à reprendre SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU BATI Dégradations moyennes		ACTION À ENVISAGER Une copropriété de 5 logements et 3 commerces en rez-de-chaussée (restaurant, boucherie et alimentation générale), situé légèrement en retrait de la rue de la République et venant interrompre le front urbain. Un petit bâtiment en R+1 situé dans un tissu plus dense constitué de copropriétés et d'immeubles de logements sociaux en R+4/R+5. Une copropriété non immatriculée au registre des copropriétés qui présente des besoins de travaux, notamment énergétique (façade, menuiseries) et de réflexion des parties communes. De nombreuses bouches de ventilation qui interrogent par ailleurs quant aux problèmes d'humidité des logements. Deux traitements envisageables : - Une réhabilitation globale de la copropriété, qui semble abriter une majorité de PO (préalablement, nécessité d'affiner la situation d'occupation et juridique) - Une opération de renouvellement urbain passant par une maîtrise publique en amont permettant la constitution d'un front urbain et d'une placette (eu égard aux balcons sur les pignons de l'immeuble voisin)	
ENJEUX URBAIN Secteur : Lucé - République RDC Commercial : Oui (3 commerces) Commerce vacant : Non Environnement urbain : Front urbain - Rue de la République, proche grandes copropriétés Parcelle mutable : Oui		   	

Annexe 3 – liste d'adresses repérées

Code parcelle	Commune	Numéro de voirie	Libellé de voirie	Périmètre d'intervention renforcé	Nb de logements	Année minimum de construction des logements	Nature de propriété des logements	Nb de propriétaires occupants	Nb de locataires privés	Nb de logements vacants (2019)
28085000AY0026	Chartres	3	RUE FELIBIEN	3 - Place St-Jean / Félibien	1	1850	Logt. indiv. privé			1
28085000CY0062	Chartres	6	RUE SAINT MAURICE	4 - Aligre	1	1875	Logt. indiv. privé			1
28085000CY0064	Chartres	10	RUE SAINT MAURICE	4 - Aligre	4	1870	Monopropriété		4	
28085000CY0069	Chartres	3	RUE DU MOULIN DES GRAVIERS	4 - Aligre	1	1968	Logt. indiv. privé			1
28085000CY0071	Chartres	18	RUE SAINT MAURICE	4 - Aligre	3	1800	Monopropriété		3	
28085000CY0073	Chartres	22	RUE SAINT MAURICE	4 - Aligre	4	1780	Monopropriété		4	
28085000CY0074	Chartres	24	RUE SAINT MAURICE	4 - Aligre	1	1780	Logt. indiv. privé	1		
28085000CZ0161	Chartres	47	BD CHARLES PEGUY	3 - Place St-Jean / Félibien	1	1870	Logt. indiv. privé	1		
28085000CZ0162	Chartres	11	RUE DE L ABREUVOIR SAINT JEAN	3 - Place St-Jean / Félibien	3	1800	Copropriété privée		3	
28085000CZ0166	Chartres	4	PL SAINT JEAN	3 - Place St-Jean / Félibien	7	1800	Immeuble HLM			7
28085000DA0165	Chartres	11	PL SAINT JEAN	3 - Place St-Jean / Félibien	2	1887	Monopropriété		2	
28085000DA0167	Chartres	5	RUE DE L ABREUVOIR SAINT JEAN	3 - Place St-Jean / Félibien	5	1800	Copropriété privée	2	2	1
28085000DA0172	Chartres	1	RUE DE L ABREUVOIR SAINT JEAN	3 - Place St-Jean / Félibien	1	1780	Logt. indiv. privé	1		
28085000DA0176	Chartres	27	BD CHARLES PEGUY	3 - Place St-Jean / Félibien	2	1875	Monopropriété			2

Code parcelle	Commune	Numéro de voirie	Libellé de voirie	Périmètre d'intervention renforcé	Nb de logements	Année minimum de construction des logements	Nature de propriété des logements	Nb de propriétaires occupants	Nb de locataires privés	Nb de logements vacants (2019)
28218000AD0286	Lucé	152	RUE DE LA REPUBLIQUE	10 - Lucé - République Ouest	1	1870	Logt. indiv. privé	1		
28218000AD0288	Lucé	152	RUE DE LA REPUBLIQUE	10 - Lucé - République Ouest	1	1870	Logt. indiv. privé	1		
28218000AI0142	Lucé	16	RUE DES ECOLES	Non	1	1958	Logt. indiv. privé		1	
28218000AI0180	Lucé	66	RUE DE LA REPUBLIQUE	9 - Lucé - République Est	1	1820	Logt. indiv. privé	1		
28218000AI0194	Lucé	82	RUE DE LA REPUBLIQUE	9 - Lucé - République Est	2	1910	Monopropriété			2
28218000AI0205	Lucé	90	RUE DE LA REPUBLIQUE	9 - Lucé - République Est	1	1925	Logt. indiv. privé	1		
28218000AI0217	Lucé	102	RUE DE LA REPUBLIQUE	9 - Lucé - République Est	1	1928	Logt. indiv. privé			1
28218000AI0226	Lucé	124	RUE DE LA REPUBLIQUE	9 - Lucé - République Est	2	1860	Monopropriété		1	1
28218000AI0239	Lucé	144	RUE DE LA REPUBLIQUE	10 - Lucé - République Ouest	1	1800	Logt. indiv. privé	1		
28218000AK0016	Lucé	50	RUE FRANCOIS MATTEI	Non	1	1933	Logt. indiv. privé		1	
28218000AN0001	Lucé	3	RUE GEORGES VARLET	11 - Lucé - Copropriétés	47	1965	Copropriété privée	30	12	5
28218000AO0143	Lucé	41	RUE FRANCOIS FOREAU	Non	1	1898	Logt. indiv. privé	1		
28218000AO0154	Lucé	35	RUE FRANCOIS FOREAU	Non	1	1956	Logt. indiv. privé	1		
28218000AO0202	Lucé	2	RUE JEAN MAUNOURY	9 - Lucé - République Est	5	1963	Copropriété privée	4	1	
28218000AP0037	Lucé	42	RUE FRANCOIS FOREAU	Non	1	1958	Logt. indiv. privé			1

Code parcelle	Commune	Numéro de voirie	Libellé de voirie	Périmètre d'intervention renforcé	Nb de logements	Année minimum de construction des logements	Nature de propriété des logements	Nb de propriétaires occupants	Nb de locataires privés	Nb de logements vacants (2019)
28229000AN0285	Mainvilliers	144	RUE DE LA REPUBLIQUE	7 - Mainvilliers - République Oue	1	1950	Logt. indiv. privé	1		
28229000AN0287	Mainvilliers	148	RUE DE LA REPUBLIQUE	7 - Mainvilliers - République Oue	3	1954	Copropriété privée		2	1
28229000AR0337	Mainvilliers	62	RUE DE LA REPUBLIQUE	6 - Mainvilliers - République Est	1	1840	Logt. indiv. privé		1	
28229000AR0343	Mainvilliers	70	RUE DE LA REPUBLIQUE	6 - Mainvilliers - République Est	14	2004	Monopropriété		12	2
28229000AS0026	Mainvilliers	75	RUE DE LA REPUBLIQUE	6 - Mainvilliers - République Est	1	1900	Logt. indiv. privé		1	
28229000AS0032	Mainvilliers	65	RUE DE LA REPUBLIQUE	6 - Mainvilliers - République Est	1	1850	Logt. indiv. privé	1		
28229000AS0036	Mainvilliers	59	RUE DE LA REPUBLIQUE	6 - Mainvilliers - République Est	5	1860	Copropriété privée	1	3	1
28229000AS0099	Mainvilliers	50	RUE PHILARETE CHASLES	8 - Chasle - Vauroux	1	1896	Logt. indiv. privé	1		
28229000AS0100	Mainvilliers	52	RUE PHILARETE CHASLES	8 - Chasle - Vauroux	1	1896	Logt. indiv. privé		1	
28229000AS0101	Mainvilliers	54	RUE PHILARETE CHASLES	8 - Chasle - Vauroux	1	1895	Logt. indiv. privé	1		
28229000AS0102	Mainvilliers	56	RUE PHILARETE CHASLES	8 - Chasle - Vauroux	1	1896	Logt. indiv. privé		1	
28229000AS0106	Mainvilliers	4	IMP DES VAUROUX	8 - Chasle - Vauroux	4	1850	Copropriété privée	2	1	1
28229000AT0028	Mainvilliers	159	RUE DE LA REPUBLIQUE	7 - Mainvilliers - République Oue	1	1900	Logt. indiv. privé	1		
28229000AT0029	Mainvilliers	155	RUE DE LA REPUBLIQUE	7 - Mainvilliers - République Oue	4	1880	Monopropriété		4	
28229000AT0062	Mainvilliers	113	RUE DE LA REPUBLIQUE	Non	2	1867	Monopropriété	2		

Annexe 4. Récapitulatif des aides financières (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention

Type d'intervention	ANAH	Communauté d'Agglomération
PROPRIETAIRES OCCUPANTS		
<u>PO LHI – Très dégradé - OCCUPE</u> (PO très modestes, PO modestes)	50% Dépense plafonnée à 50 000 € HT	25% Dépense plafonnée à 50 000 € HT Ou participation ajustable selon cadre fixé dans la convention
<u>PO LHI – Très dégradé – VACANT de plus de 2 ans</u> (PO très modestes, PO modestes)	50% Dépense plafonnée à 50 000 € HT	Prime forfaitaire 5000 € / projet
<u>PO HABITER MIEUX Sérénité</u>		
PO très modestes	50% Dépense plafonnée à 30 000 € HT + Prime HM 10% dans la limite de 3 000 € + Prime 1500 € si sortie d'étiquette F ou G et/ou atteinte de l'étiquette A ou B	10% Dépense plafonnée à 30 000 € HT
PO modestes	35% Dépense plafonnée à 30 000 € HT + Prime HM 10% dans la limite de 2 000 € + Prime 1500 € si sortie d'étiquette F ou G et/ou atteinte de l'étiquette A ou B	5% Dépense plafonnée à 30 000 € HT
<u>PO Autonomie</u>		
PO très modestes	50% Dépense plafonnée à 20 000 € HT	10% Dépense plafonnée à 20 000 € HT
PO modestes	35% Dépense plafonnée à 20 000 € HT	5% Dépense plafonnée à 20 000 € HT

PROPRIETAIRES BAILLEURS		
<u>PB Travaux lourd – Habitat indigne ou très dégradé</u> (Logements occupés ou vacants)	35% de 1 000 € HT/m ² Dépense plafonnée à 80 000 € de travaux	10% Dépense subventionnable HT retenue par l'ANAH
<u>PB Autres Situations (au sens de l'ANAH)</u> - Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat - Pour l'autonomie de la personne - Pour réhabiliter un logement dégradé - A la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence - Pour une transformation d'usage	25% ou 35% de 750 € HT/m ² <i>(selon les cas)</i> Dépense plafonnée à 60 000 € de travaux	10% Dépense subventionnable HT retenue par l'ANAH
<u>PB HABITER MIEUX</u>	Prime HM 1 500 € Gain énergétique > 35% - Etiquette D Ou 2000 € si sortie d'étiquette F ou G	
<u>PB SORTIE DE VACANCE</u>		Prime 1 000 €/logement Si vacance > 2 ans

Annexe 5. Tableau récapitulatif des engagements financiers

OPAH sur le périmètre des communes de l'ORT 5 ans			
		Montants	Total
Communauté d'Agglomération Chartres Métropole <i>(reste à charge TTC)</i>	Ingénierie - Part fixe	A définir	
	Ingénierie - Part variable*	236 880	
	Aide aux travaux	1 152 200	
ANAH	Ingénierie - Part fixe	A définir	
	Ingénierie - Part variable	236 880	
	Aide aux travaux (y compris primes Habiter Mieux mais hors financement MPR Copropriété)	5 298 880	

*Pris en charge par l'ANAH, dans la limite de **236 880 €**