



ActionLogement 

Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain  
(OPAH-RU)

« Dreux cœur de ville »

Période 2023-2028

Opération n°028PRO024

date de la signature de la convention



**Note • Ceci est un projet de convention : les éléments en rouge surligné jaune feront l'objet d'une mise à jour avant finalisation.**

La présente convention est établie entre...

**La Ville de Dreux**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Pierre-Frédéric Billet, Maire,

**L'État** et **l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**, établissement public à caractère administratif ; sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentés par Madame le Préfet du département de l'Eure-et-Loir, Déléguée locale de l'ANAH, Madame Françoise Souliman,

... et les autres instances signataires :

**Le groupe Action Logement**, représenté par le Directeur Régional Action Logement Centre-Val de Loire, Hubert Hervé,

**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 (PIG), 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 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées adopté le **31/05/2023**,

Vu le Plan départemental de l'habitat (PDH) de l'Eure-et-Loir en cours d'élaboration,

Vu le Programme Local de l'Habitat intercommunal de l'Agglomération du Pays de Dreux adopté le 25 septembre 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dreux approuvé le 27/09/2012, modifié les 24/11/2016, 29/06/2017 et 27/06/2019 ; en cours de révision générale, par délibération en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021,

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Dreux et de L'Agglomération du Pays de Dreux, signée le 9 juillet 2018,

Vu l'arrêté préfectoral du **\_/\_/20\_** et son avenant ORT datant du 13 décembre 2019, transformant cette dernière en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération du Conseil municipal de Dreux en date du **\_/09/2023** autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Eure-et-Loir, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du **30/06/2023**,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du **\_/\_/2023**,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du **\_/05/2023** au **\_/06/2023** à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
0.1. Contexte sociogéographique de la ville de Dreux .....	4
0.1.1. Identité urbaine et population .....	4
0.1.2. Logement .....	4
0.2. Rappel des objectifs fixés par le PLH .....	4
0.3. Inscription de l'opération dans le cadre d'Action Cœur de Ville .....	4
0.4. Principales conclusions de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH .....	5
0.4.1. Principaux constats .....	5
0.4.2. Problématiques identifiées sur la base des constats .....	5
0.4.3. Bilan des programmes mis en place précédemment .....	7
0.5. Stratégie d'intervention retenue .....	7
<b>Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application</b> .....	<b>9</b>
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	9
1.1. Dénomination de l'opération .....	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	9
<b>Chapitre II : Enjeux de l'opération</b> .....	<b>11</b>
Article 2 - Enjeux .....	11
2.1. Enjeu démographique .....	11
2.2. Enjeu patrimonial, technique et environnemental .....	11
2.3. Enjeu social .....	12
<b>Chapitre III : Description du dispositif et objectifs de l'opération</b> .....	<b>13</b>
Article 3 – Volets d'actions .....	13
3.1. Volet urbain .....	13
3.2. Volet foncier .....	14
3.3. Volet immobilier .....	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	16
3.5. Volet copropriétés en difficulté .....	18
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	19
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	21
3.8. Volet social .....	22
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	24
3.10. Volet économique et développement territorial .....	24
3.11. Autres volets spécifiques .....	25
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	25
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	25
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH .....	25
<b>Chapitre IV : Financements de l'opération et engagements complémentaires</b> .....	<b>26</b>
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération .....	26
5.1. Financements de l'Anah .....	26
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (Ville de Dreux) .....	26
5.3. Financements des autres partenaires .....	26
Article 6 – Engagements complémentaires .....	28
<b>Chapitre V : Pilotage, animation et évaluation</b> .....	<b>29</b>
Article 7 - Conduite de l'opération .....	29
7.1. Pilotage de l'opération .....	29
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	30
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	33
<b>Chapitre VI : Communication</b> .....	<b>36</b>
Article 8 – Communication .....	36
<b>Chapitre VII : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation</b> .....	<b>37</b>
Article 9 - Durée de la convention .....	37
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention .....	37
Article 11 - Transmission de la convention .....	37
<b>Annexes</b> .....	<b>38</b>

## Préambule

### 0.1. Contexte sociogéographique de la ville de Dreux

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux est née de la fusion entre Dreux agglomération, les Communautés de communes de Val d'Eure-et-Vesgre, des Villages du Drouais, du Val d'Avre, du Thymerais et la commune d'Ormo, ainsi que quatre autres communes intégrées en 2018. La Ville de Dreux, siège de l'intercommunalité, fait aujourd'hui partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, dont les 81 communes comptaient, en janvier 2019, 114 916 habitants.

#### 0.1.1. Identité urbaine et population

Historiquement implantée dans un méandre de la Blaise, au pied d'une butte occupée par le domaine de la Chapelle Royale Saint Louis, la ville de Dreux regroupait 30 646 habitants en 2019, ce qui représente une légère baisse de la population (-3.2% par rapport au recensement de 2013). Cette baisse de la population s'explique par un solde migratoire discontinu et négatif (-1.4%/an entre 2013 et 2019), un solde naturel positif mais relativement faible et en décroissance depuis les années 70 (1%/an entre 2013 et 2019) et une légère baisse de la natalité depuis 2013 face à une augmentation continue du taux de mortalité. Il convient néanmoins de nuancer ces chiffres issus des données de l'Insee valables jusqu'en 2019, dans la mesure où ils ne permettent pas encore d'apprécier les évolutions qui ont pu avoir lieu depuis la période marquée par le COVID-19 et les années récentes qui ont été synonymes d'une réactivation des dynamiques immobilières au sein de la commune.

Par comparaison à l'échelle intercommunale, au contraire, les communes de première, et surtout seconde et troisième couronne de Dreux connaissent des gains de population importants sur la période récente, associés à une production significative de logements. Ainsi, en 2019, dans l'agglomération du Pays de Dreux, presque 2/3 des emménagés récents sont accueillis en dehors du cœur d'agglomération (constitué par les communes de Dreux et de Vernouillet).

#### 0.1.2. Logement

En 2019, la ville de Dreux comptait 13 906 logements avec une majorité d'appartements (58.6%) et de grandes typologies (52.2% de 4 au 5 pièces et plus). Une diversification du parc de logements est en cours pour tendre à rééquilibrer l'offre résidentielle libre et sociale : en 2020, le parc social représentait plus de 33% du parc résidentiel de Dreux. On observe par ailleurs une augmentation de la vacance depuis 2008 avec 1 680 logements vacants estimés en 2018, ce qui représente 12.1% du parc (contre 7.3% en 2008).

Le patrimoine « ordinaire » de Dreux (maisons à pans de bois, alignements médiévaux, rues de faubourgs) est très riche de même que son patrimoine monumental (Tourelle de l'ancienne Porte Chartraine, ancien Hôtel Dieu XVII<sup>ème</sup>, Chapelle Royale Saint-Louis XIX<sup>ème</sup>, ancien Couvent des capucins, Église Saint-Pierre XIII<sup>ème</sup>, restes de l'ancien château féodal, Hôtel de Montulé XVII<sup>ème</sup>).

### 0.2. Rappel des objectifs fixés par le PLH

Suite à l'élargissement de la Communauté d'Agglomération en 2014, le PLH du Pays de Dreux, élaboré pour la période 2017-2023, doit participer à la construction d'une nouvelle dynamique communautaire, avec un objectif de cohérence des projets et d'amélioration des équilibres sociaux. Le programme d'actions en matière de politique de l'habitat se décline selon les orientations suivantes, et notamment les actions à mener sur le parc existant :

- Orientation 1 : favoriser un développement maîtrisé et équilibré du territoire ;
- Orientation 2 : développer une offre de logements répondant localement à la diversité des besoins et favorisant les parcours résidentiels ;
- Orientation 3 : intervenir sur le parc ancien pour en améliorer la qualité et l'attractivité ;
  - Action 10a : requalification du parc privé existant sur Dreux à travers une OPAH-RU ;
  - Action 10b : requalifier le parc privé existant sur l'ensemble de l'Agglomération au travers d'une OPAH ou d'un PIG ;
  - Action 11 : poursuite de la rénovation thermique du parc social ;
  - Action 12 : élaboration d'une stratégie d'actions sur les copropriétés ;
- Orientation 4 : mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat (en s'appuyant sur l'observatoire).

### 0.3. Inscription de l'opération dans le cadre d'Action Cœur de Ville

La Ville de Dreux a signé le 9 juillet 2018 une Convention pluriannuelle Action Cœur de Ville en présence de Sophie Brocas, alors Préfète d'Eure-et-Loir, et de nombreux partenaires (Caisse des dépôts et Consignations du Centre Val de Loire, Comité Régional Action Logement, Agence Nationale de l'Habitat, Conseil Régional Centre Val de Loire, Agglomération du Pays de Dreux, OPH Habitat Drouais, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement d'Eure-et-Loir).



la population du Pays de Dreux entre 2010-2015 – encore une fois ces données n’intègrent pas les évolutions récentes qui ont eu lieu et rendent les réactivations immobilières de la période 2020-2023 non-mesurables ;

- Le cœur de ville **se spécialise dans le locatif et les petits logements** à faible levier démographique avec la création d’une offre nouvelle par division dans l’ancien représentant 17% de la production de logements (source : 1<sup>e</sup> étude pré-opérationnelle de 2019).
- La majeure partie de la production est due à des opérations de promotion en collectif à dominante de locatif et de locatif social. Cette production à **faible levier démographique** vient conforter une spécialisation de l’accueil en direction des petits ménages (plus d’une résidence principale sur 3 est occupée par une personne seule).
- Le jeu des transactions dans l’ancien conforte également la **prévalence du locatif en cœur de ville** : 35% des logements sont détenus par des propriétaires occupants après transaction dans le périmètre de l’OPAH-RU contre 50% à Dreux hors OPAH-RU ; source : 1<sup>e</sup> étude pré-opérationnelle de 2019 – cf. annexe 1.B. Analyse des transactions immobilières à Dreux entre 2013-2018.

### Dreux - INSEE 2019 - répartition des ménages par taille



62% des ménages comptent 2 personnes ou moins

### Dreux - INSEE 2019 - répartition des logements par taille



- La spécialisation locative pourrait accentuer une **pauvrisation du cœur de ville** pour le moment moins marquée que celle des quartiers situés à proximité immédiate – cf. annexe 1.C. Taux de pauvreté en % sur la commune de Dreux (source : INSEE 2019) ;
- La **dégradation** pèse sur la fluidité des remises sur le marché de logements – cf. annexe 1.D. État du bâti dans le périmètre de l’OPAH-RU (source : 2<sup>nd</sup>e étude pré-opérationnelle de 2023) :
  - Dans le périmètre d’OPAH-RU, l’activité des transactions – 3,6% des logements changent de mains chaque année – est plus importante que dans le reste de la ville – 2,12% des logements par an (source : 1<sup>e</sup> étude de 2019) ;
  - Un quart des logements vendus sont toujours vacants 1 an après la transaction. Que cette vacance soit liée au délai de réalisation de travaux, ou bien à un mauvais état qui décourage les candidats à la location, elle traduit le poids de la dégradation sur l’activité immobilière (source : 1<sup>e</sup> étude pré-opérationnelle de 2019) ;
  - La dégradation est fortement corrélée à la vacance dans le périmètre de l’ORT (17% des logements vacants sont situés dans des immeubles ayant été relevés visuellement comme dégradés ou très dégradés, contre 16 % de l’ensemble des logements situés en immeubles dégradés ou très dégradés).
  - Au-delà des 711 logements du périmètre situés dans des immeubles ayant été relevés visuellement comme dégradés ou très dégradés, 1 302 autres logements sont situés dans des immeubles en état médiocre nécessitant a minima des travaux d’amélioration de la performance énergétique. Parmi les 711 logements du périmètre situés dans des immeubles ayant été relevés visuellement comme dégradés ou très dégradés, 32% sont vacants et 68% sont occupés, ce qui pose à la fois la question de la dégradation comme facteur contributif de la vacance et la question du mal logement.
  - La dégradation concerne un cœur de ville étendu, et marque tout particulièrement les rues de faubourg.
- Le **cœur de ville concentre les logements vides avec une vacance forte** à l’échelle du périmètre d’OPAH-RU (22% de vacance contre 12% à l’échelle de Dreux) – cf. annexe 1.E. Logements vacants en 2018 à la parcelle :
  - Les rues et les îlots qui concentrent la vacance présentent à la fois des difficultés liées à la dégradation et des difficultés liées à la configuration (absence d’accès aux étages, absence d’espaces extérieurs privatifs, manque d’agrément...) ;
  - Une attention particulière est à porter aux copropriétés – cf. annexe 1.F. Copropriétés enregistrées selon le nombre de lots d’habitation (source : ANAH 2022) :
    - Lors de la première étude pré-opérationnelle de 2019, plus de 38% des logements du cœur de ville sont situés dans des copropriétés. Ces petites copropriétés de centre-ville (9 logements en médiane, en 2022, selon le registre des copropriétés de l’ANAH), où le nombre de propriétaires occupants est faible, connaissent plusieurs handicaps. Pour les plus petites d’entre elles, l’absence de syndic professionnel peut accentuer les difficultés de prise de décision de travaux et la tenue administrative. Elles n’ont pas toutes fait la démarche de s’inscrire

au registre des copropriétés. En effet, l'ANAH recense, en 2022, 146 copropriétés immatriculées pour toute la commune de Dreux alors que les données cadastrales pour le seul périmètre d'ORT en recensent 186 (2106 logements), lors de la 1<sup>ère</sup> étude pré-opérationnelle de 2019 ;

- En 2022, seulement 5% des copropriétés enregistrées sont gérées par des syndic non professionnels. Cette part est vraisemblablement plus importante pour les copropriétés non immatriculées. Néanmoins, pour 51 % des copropriétés enregistrées, le type de syndic est inconnu.
- Lors de la première étude pré-opérationnelle de 2019, 93% des copropriétés enregistrées n'ont pas d'étiquette énergie indiquée. Leur statut de fragilité au sens de l'ANAH ne peut donc pas être évalué précisément.
- 1 copropriété faisait l'objet d'une procédure judiciaire en 2019 mais semble avoir entrepris des travaux de rénovation suite à la mise à jour en 2023.

#### 0.4.3. Bilan des programmes mis en place précédemment

Plusieurs actions récentes ont été menées sur la commune de Dreux pour redynamiser l'habitat. Ces actions, récapitulées ci-dessous, ne sont pas encore mesurables dans leurs effets dans la mesure où les données Insee s'arrêtent à l'an 2019.

- Une série de **campagnes de ravalement de façades** ont été menées dans le cœur de ville par la société publique locale (SPL) « Maison de l'Habitat » de Dreux. Ces campagnes ont permis le ravalement de **59 façades pour les années 2019, 2020 et 2021**. En 2023, le budget de ces ravalements s'élève à 100.000 € pour les façades résidentielles et 100.000 € supplémentaires pour les façades commerciales. La localisation du périmètre de ces campagnes ainsi que les informations calendaires (années 2019, 2020, 2021) sont indiquées en annexe 2 de la présente convention ;
- Une série d'opérations immobilières a été menée par **Action Logement** sur l'ORT pour mettre ou remettre sur le marché **75 logements neufs ou rénovés**. Ces actions ont représenté un coût total de l'ordre de 11,2 millions d'euros pour des volumes allant de 1 à 43 logements, portés tant par des particuliers, que des SCI, que des bailleurs sociaux. Ces opérations ont concerné des logements du T1 au T5, avec une **majorité de logements familiaux** (T3 et plus) ;
- Une série de projets a enfin été soutenue par l'**ANAH** au cours des cinq années passées, totalisant des interventions sur **110 logements** à l'échelle de Dreux. Ces aides ont été attribuées à 41 propriétaires occupants menant des travaux de **rénovation énergétique**, 38 autres menant des travaux en faveur du maintien à domicile des personnes en perte d'**autonomie**, ainsi que 31 **propriétaires bailleurs** situés dans l'ORT.

#### 0.5. Stratégie d'intervention retenue

La Ville de Dreux, à travers différents projets en cours (le quartier de la gare, l'Otium, les requalifications du Théâtre et du quartier des Bâtes), s'est engagée dans une **évolution importante du centre-ville** avec pour but de devenir un territoire attractif en matière d'économie, de tourisme et de cadre de vie. À cela s'est ajouté son engagement dans le programme Action Cœur de Ville et le programme Territoire Pilote de la Sobriété Foncière.

Les objectifs et le cadre des actions sont fixés dans le projet d'évolution ainsi que la convention Action Cœur de Ville. Par ailleurs, l'OPAH-RU sera intégrée par avenant à la convention d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) et fera l'objet d'une fiche action de l'ORT.

Le projet de **redynamisation du centre-ville** comprend trois volets :

- La redynamisation du commerce ;
- L'amélioration du cadre de vie et des espaces publics en poursuivant la mise en valeur du patrimoine et en permettant l'évolution commerciale et économique ;
- La mise en place d'une OPAH-RU.

Au regard des difficultés rencontrées par le cœur de ville, la stratégie déployée dans le cadre de cette OPAH-RU est la suivante :

- Mise en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de **la lutte contre la vacance et le logement indigne** ;
- Apport d'un **soutien aux travaux mais aussi à la restructuration de la gouvernance des copropriétés les plus fragiles**, avec l'aide MaPrimeRenov' aux copropriétés fragiles selon leur éligibilité ;
- Interventions incluant **des procédures à composante coercitive pour garantir l'évolution, dans les 5 ans de l'OPAH-RU, d'une part significative des immeubles vacants et/ou dégradés à valeur de symboles**, en situation urbaine stratégique, et sans perspective d'évolution spontanée.

Dans une perspective de **reconstruire l'attractivité résidentielle du cœur de ville**, et de rééquilibrer son peuplement au bénéfice des propriétaires occupants et des familles, une attention forte sera accordée :

- A la sortie de vacance de **logements familiaux** (en particulier par la mise en place de primes pour la sortie de vacance de moyenne et longue durées) ;
- A la reconfiguration des logements pour apporter des réponses aux aspirations des ménages d'aujourd'hui, à la fois par l'**incitation technique et financière** (amélioration de la performance énergétique, mise en œuvre de dispositifs en faveur de l'autonomie) mais également par l'accompagnement des propriétaires ;
- Recherche des meilleurs leviers pour **amplifier l'ambition des projets privés** et notamment obtenir des réhabilitations

réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;

- Recherche d'une **visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération** (par le ravalement de façades redorant l'image du centre-ville historique) et conforter le caractère patrimonial remarquable du cœur de Dreux.

Le déploiement de cette stratégie repose sur le **déploiement d'une ingénierie de suivi animation** déclinée en 3 volets articulés les uns avec les autres :

- A. La communication et l'animation générale de l'opération** (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;
- B. L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.** Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en deux « blocs » de suivi animation » :
  - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH et la Ville de Dreux** (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent) ;
  - **Le conseil et l'accompagnement de toute personne le demandant lors des permanences de France Renov'** qui sont organisées à la SPL « Maison de l'Habitat » de Dreux (voir plus bas) ;
- C. Un volet d'ingénierie urbaine** en direction du recyclage foncier, des logements indignes, des copropriétés en difficulté et des campagnes de ravalement de façades. Les interventions de renouvellement urbain reposent sur un triptyque :
  - Poursuite du repérage engagé en phase pré opérationnelle ;
  - Détermination des solutions et procédures adaptées ;
  - Accompagnement des projets, et ce pour les 3 thématiques suivantes :
    - Repérage des situations de logement indigne et accompagnement humain et immobilier à leur traitement ;
    - Repérage et accompagnement des copropriétés en difficulté technique et/ou thermique et/ou de gouvernance ;
    - Opérations de recyclage foncier sur des immeubles clé.

Ce suivi-animation aura la particularité de s'inscrire **en complémentarité des missions déléguée par la Ville de Dreux à la SPL « Maison de l'Habitat »** de Dreux depuis 2019, antérieurement à la mise en place de l'OPAH-RU. La SPL assure déjà :

- De manière générale
  - Les procédures de déclaration de biens en état d'abandon manifeste et, le cas échéant, expropriation subséquente
  - Les procédures de péril imminent et non imminent
  - Les procédures d'insalubrité
- Sur le volet résidentiel plus spécifiquement
  - La gestion des campagnes de **ravalement de façades** : accompagnement des propriétaires, gestion des subventions
  - L'accueil, l'**information** et l'orientation du public local sur les possibilités d'amélioration de l'habitat
  - L'accompagnement et le suivi des publics dans leurs démarches et leurs **parcours résidentiels**
  - L'animation de **permanences** de partenaires locaux (CIL 28, Proclia, France Renov', UNPI 28...)
- Sur le volet commercial plus spécifiquement
  - La gestion des campagnes de ravalement de vitrines : accompagnement des commerçants, gestion des subventions
  - L'accueil, l'information et l'orientation des commerçants et porteurs de projets commerciaux
  - L'accompagnement et le suivi des porteurs de projets dans leurs démarches entrepreneuriales et de mutations
  - L'animation de liens avec les partenaires locaux (UCAD, CCI, CMA...)
  - Diverses missions de prospection et de conseil visant à redynamiser le centre-ville de Dreux

**Dans le cadre de la redynamisation urbaine, l'OPAH-RU s'intègre dans le programme Action Cœur de Ville de Dreux.**

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



réponse aux enjeux d'accueil de population dans le secteur de chalandise direct des équipements et commerces de cœur de ville.

Ce périmètre d'OPAH-RU compte 4 793 logements dont 916 étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2020 (source MAJIC III, millésime 2020). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXI<sup>ème</sup> siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours de la mise en œuvre de l'OPAH-RU, ce périmètre global sera complété par :

- Un périmètre spécifique de campagne de ravalement de façades ;
- Des actions coercitives envisagées dans 3 îlots : Commandant Beaurepaire, du Bois Sabot, Grande Rue M. Viollette ;
- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriété dégradées ;
- La mise en place d'une prime à la sortie de la vacance, tel que décrit en annexe 4.C.

## Chapitre II : Enjeux de l'opération

### Article 2 - Enjeux

L'OPAH-RU de Dreux est un volet majeur du **programme Action Cœur de Ville**. En concentrant des actions de requalification dans le cœur de ville où elle permettra de rénover et ou transformer 161 logements, l'OPAH-RU contribuera :

- **À l'accueil de familles et de propriétaires occupants en cœur de ville**, en offrant une alternative à la construction individuelle diffuse, ainsi qu'un parcours résidentiel complet ;
- **À un changement d'image des axes et espaces publics emblématiques du cœur de ville** grâce à des opérations sur des immeubles emblématiques et une campagne de ravalement de façades ;
- **À dégager en 5 ans un chiffre d'affaires de plus de 6 millions d'euros de travaux** environ pour les professionnels locaux du bâtiment et de la construction ;
- **À affirmer la capacité d'accueil du cœur de ville au travers d'une offre renouvelée et sans équivalent** dans l'agglomération (logements de cœur de ville généreusement éclairés, pourvus d'espaces extérieurs privatifs, à proximité immédiate des commerces et services), en déclinaison des actions du programme Action Cœur de Ville ;
- **À protéger et faire vivre le patrimoine** du cœur de ville en associant une dynamique de rénovation aux démarches de protection, et en retrouvant une qualité de vie dans les cœurs d'îlots, leurs circulations verticales et leurs coursives ;
- **À apporter des solutions aux publics en situation de fragilité**, en particulier aux propriétaires occupants modestes, en prolongeant l'action de l'ANAH et d'Action Logement sur les enjeux de performance énergétique par un appui global à la rénovation intégrant et soutenant des opérations classiques, mais également des actions de rénovation phasées au rythme des capacités des ménages ;
- **À soutenir le maintien à domicile des ménages modestes et très modestes en perte d'autonomie** par la mise à disposition d'aides apportées par l'ANAH et la commune de Dreux ;
- **À orienter le flux des investissements locatifs privés** vers la production de logements familiaux à haut niveau de qualité résidentielle dans le cœur de ville ;
- **À prévenir et à traiter la dégradation et la vacance des copropriétés**, composante majeure du cœur de ville concernées au premier chef par la vacance et la faible performance énergétique ;
- **À accompagner le volet intensification du PLU et les programmations du PLH intercommunal** (en particulier son orientation 3 « intervenir sur le parc ancien pour en améliorer la qualité et l'attractivité ») par une ingénierie d'activation des gisements fonciers des quartiers anciens (retour en occupation des logements vacants, recompositions d'immeubles, prévention de vacance par extension et/ou ajout d'aménités...).

#### 2.1. Enjeu démographique

L'enjeu démographique en cœur de ville est à la fois un enjeu de **gain de population**, un enjeu d'**équilibre** (statuts d'occupation, et place des familles), et enfin un enjeu lié à la capacité d'**offrir aux habitants la capacité à poursuivre un parcours résidentiel** en cœur de ville au fil des étapes de la vie. Plus précisément, ces enjeux appellent :

- Des changements nets dans l'image et la façon dont est perçu le cœur de ville par les personnes souhaitant se loger et par les candidats à l'investissement locatif ;
- La création par tous moyens de logements familiaux désirables, incluant :
  - Des grands logements existants réhabilités ;
  - Des grands logements recréés puis réhabilités (fusions, recompositions, transformations) ;
- La prévention de vacance et une attention forte portée aux habitants du cœur de ville en leur donnant la faculté, au travers de projets sur mesure :
  - D'améliorer la performance énergétique et le confort de leur logement ;
  - D'apporter des éléments de qualité et de confort de vie (distribution, éclairagements, espaces extérieurs privatifs, ascenseurs, facilité d'usage en parties communes) dans leur logement de cœur de ville existant plutôt que d'engager une recherche de logement hors du cœur de ville ;
  - D'adapter leur logement à l'âge et ou au handicap.

#### 2.2. Enjeu patrimonial, technique et environnemental

Cet enjeu a pour objectif de **stopper et inverser partout où cela est possible les logiques de dégradation** par des projets et des priorités adaptés à chaque configuration, et ce avec :

- Une dimension patrimoniale avec la mise en valeur du patrimoine singulier de Dreux, en lien très étroit avec les services de l'architecte des bâtiments de France ;
- Une dimension technique avec la remise en état, la remise aux normes, les interventions destinées à redonner de la pérennité aux logements et aux immeubles ;

- Une dimension environnementale, avec la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ; la réoccupation de logements permettant une vie quotidienne sans automobile ; etc.

### 2.3. Enjeu social

Les éléments de diagnostic ont permis de caractériser la part d'habitants et tout particulièrement de **locataires à très faible revenu**. Plus globalement, l'enjeu démographique passe par une offre locative et en accession adaptée au contexte de Dreux, avec notamment l'accompagnement social des propriétaires occupants vers des opérations d'acquisition/amélioration.

L'enjeu social porte également sur la production de logements locatifs abordables, désirables, techniquement satisfaisants et pour lesquels les **consommations d'énergie sont maîtrisées**. En parallèle, l'opération organisera la mise à niveau des logements locatifs occupés par des ménages modestes, et le cas échéant leur sortie d'indignité.

L'OPAH-RU contribuera à la poursuite du **développement du parc locatif conventionné privé**.

## Chapitre III : Description du dispositif et objectifs de l'opération

Le traitement des **enjeux présents globalement** en cœur de ville porte sur les objectifs suivants :

- La sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et l'accueil de nouveaux ménages en cœur de ville ;
- La lutte contre l'habitat dégradé et contre l'habitat indigne ;
- L'adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap, aux étudiants... ;
- L'adaptation des logements au changement climatique avec une lutte contre la précarité énergétique ;
- La consolidation du parc de logements conventionnés ;
- L'amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés ;
- L'amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs...

Le traitement des enjeux prioritaires présents **ponctuellement** en cœur de ville porte sur :

- L'amélioration des façades et la mise en valeur des immeubles et alignements à caractère patrimonial ;
- La reconfiguration des immeubles pour permettre une coexistence optimale des locaux d'activité et des logements ;
- La synergie entre les interventions sur l'espace public et l'espace privé.

Pour capter et faire monter en puissance le niveau d'ambition et le nombre de projets déjà à l'œuvre dans le secteur cœur de ville, **l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires, en priorité sur le projet** ; la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

**Le calibrage de l'OPAH-RU a donné lieu à la préfiguration de 22 scénarios d'accompagnement** des propriétaires et des copropriétés du cœur de Ville de Dreux. Ces scénarios sont numérotés de #1 à #22. **Le fonctionnement des aides liées à chaque scénario est récapitulé en annexe 4**. Pour chaque volet d'action de l'OPAH-RU, où cela est pertinent, les scénarios qui s'y rattachent sont quantifiés dans la sous-section « objectifs ». À noter que le volet n°2, concernant l'action foncière, ne fait pas l'objet de scénario défini à ce stade, puisque l'élaboration des scénarios afférant doit être élaborée sur la base d'études à mener dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, intervenant après approbation et signature de cette convention.

### Article 3 – Volets d'actions

Le programme d'actions de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants.

#### 3.1. Volet urbain

##### 3.1.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU « cœur de ville » de Dreux est un dispositif opérationnel dont l'objectif premier est **l'amélioration du cadre de vie**. Dans une logique de mise en cohérence des projets, l'OPAH-RU doit approfondir et mettre en œuvre au niveau de l'habitat privé, les enjeux de développement territorial définis par :

- Le schéma d'orientation et le plan guide issu de l'ORT et du conventionnement Action Cœur de Ville de Dreux
- Le PLU et ses modifications à venir (dont le repérage des ensembles d'intérêt urbain et paysager et des bâtiments exceptionnels ou intéressants)

Le volet urbain du dispositif consiste à accompagner et à **enrichir les projets structurants** menés par la Ville de Dreux et ses partenaires aux différents niveaux d'action de l'ORT :

- La requalification des espaces publics
- La mise en œuvre du projet de la ZAC du Square diversifiant et renouvelant l'offre résidentielle locale
- La résorption de la vacance résidentielle concentrée aux abords du cœur historique de Dreux
- La redynamisation du commerce au centre-ville de la commune
- La mise en valeur du patrimoine historique de Dreux
- La requalification du théâtre
- L'aménagement de la place Rotrou – réalisé
- La requalification de la rue Esmerly Caron – en cours de travaux lors de la préparation de cette convention
- Le square de la République – à réaliser lors de la préparation de cette convention
- La restauration intérieure et extérieure de l'église Saint-Pierre de Dreux
- La mise en place de la maison des projets de Dreux dans le rez-de-chaussée du Beffroi
- La requalification des façades résidentielles et commerciales tel qu'évoqué dans le bilan ci-haut et l'annexe 2...

Au travers de son volet urbain, **l'OPAH-RU assurera une logique de requalification globale**.

### 3.1.2. Objectifs

L'objectif du volet urbain est de s'assurer que les actions de l'OPAH RU :

- S'inscrivent bien dans la dynamique de projets en cours et soient elles-mêmes confortées par l'amélioration des espaces et des équipements publics ;
- Soient en cohérence avec les outils de planification existants et leurs évolutions à venir ;
- Approfondissent les réflexions sur certains secteurs à enjeux au niveau de l'habitat privé et proposent des pistes d'amélioration ou moyens d'action sur ces espaces.

Les comités de suivi / la gouvernance technique de l'OPAH RU seront fixés régulièrement et participeront à l'auto-évaluation.

Le bilan annuel rendra compte de ces objectifs et de différents indicateurs de suivi.

### 3.2. Volet foncier

La densité du cœur de ville appelle des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlots pour retrouver une attractivité résidentielle (espaces extérieurs privatifs, accès fonctionnels, éclairagements, locaux annexes, vues...). Pour autant, cette même densité rend très délicates les interventions foncières. Au stade de l'étude pré-opérationnelle de 2019, des interventions foncières ont été préfigurées au sein de 3 îlots marqués par la vacance et la dégradation :

- Un îlot rue du Commandant Beurepaire (n°7 à 21) comprenant 12 immeubles dont 3 faisant l'objet de procédures en 2019 et au titre du code de la santé et un immeuble ruiné en état d'abandon – en 2019 toujours ;
- Un îlot rue du Bois Sabot comprenant 17 immeubles avec des possibilités de valorisation foncière en cœur d'îlot ;
- Un îlot inscrit entre la grande rue Maurice Viollette et la rue Rotrou intégrant de nombreuses situations de vacance des logements dues à l'absence d'accès indépendant aux étages.



Les points roses sur les plans ci-dessus correspondent aux logements vacants en 2019. L'état des lieux précis et actualisé de la vacance au moment de la mise en œuvre de l'OPAH-RU sera apporté lors de la mission de suivi-animation.

Plus particulièrement, 10 immeubles ont été identifiés comme potentiellement susceptibles de faire l'objet d'actions de coercition et de maîtrise foncière au titre, selon les cas, de l'état manifeste d'abandon, de l'indignité, ou de l'utilité publique travaux. Les 10 immeubles sont adressés et cadastrés tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Ces immeubles seront privilégiés dans le cadre d'étude d'opportunités et de faisabilité pour la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI), complétant le volet incitatif de l'OPAH-RU par un volet coercitif attendu par les partenaires de l'OPAH-RU pour changer l'image de ces secteurs.

Immeuble	Adresse	Section cadastrale	N° parcelle
1	12 rue de la Grande Falaise	AC	86
2	9 rue du commandant Beurepaire	AC	85
3	11 rue du commandant Beurepaire	AC	84
4	13 rue du commandant Beurepaire	AC	83
5	17 rue du commandant Beurepaire immeuble 1	AC	81
6	17 rue du commandant Beurepaire immeuble 2	AC	81
7	17 rue du commandant Beurepaire immeuble 3	AC	81
8	16 rue Saint Thibault	BE	62
9	14 rue Saint-Thibault accessible par la cour du n°12	BE	65
10	15 et 13 rue du Mur	AD	418

À titre d'information, des procédures étaient en cours en 2019 aux adresses suivantes – certaines semblent avoir évolué :

- 30 rue du Bois de Sabot : Arrêté de péril

- 29 rue d'Orfeuil : Arrêté de péril – semble avoir bénéficié de travaux depuis 2019
- 6 rue Saint Thibault : Procédure d'insalubrité
- 35 rue Rotrou : Arrêté de Péril – semble avoir bénéficié de travaux depuis 2019

Les îlots et immeubles cités constituent un **repérage initial non limitatif**. Le repérage et le traitement des îlots et immeubles devront être poursuivi tout au long de l'OPAH-RU, d'autres situations pouvant être traitées dans le cadre de l'opération.

### 3.2.1. Descriptif du dispositif

Dans les îlots et immeubles identifiés ci-dessus, le travail de suivi-animation de l'OPAH-RU devra permettre dès la première année d'opération :

- D'informer les propriétaires sur les aides existantes pour la rénovation et la requalification des immeubles et des logements leur appartenant ;
- De faire émerger des immeubles et des logements à requalifier ; pour lesquels les propriétaires s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente – au préalable, l'équipe de suivi-animation devra avoir proposé et fait valider :
  - Une formalisation des intentions de la Ville ;
  - Un protocole d'expression des attentes de la Ville auprès des détenteurs des immeubles.
- De mettre en place si besoin des actions coercitives à destination des propriétaires ne réagissant pas aux prises de contact.

N.B : pour le cas éventuel de procédures d'état manifeste d'abandon, ces actions seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU et par la Ville de Dreux.

Dans le cas où d'autres actions seraient plus adaptées (ORI, RHI, THIRORI, etc.), le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera nécessaire pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage.

### 3.2.2. Objectifs

Un minimum de 10 immeubles feront l'objet d'études approfondies incluant l'opportunité et la possibilité d'effectuer des opérations de recomposition et ou de regroupement d'immeubles et d'accès, ou encore des démolitions/reconstructions impliquant une maîtrise foncière totale ou partielle de la collectivité ou de ses partenaires.

Dans ces secteurs et dans ces immeubles, un travail de suivi-animation de l'OPAH-RU renforcé permettra, dès la première année d'opération, au regard des objectifs de requalification globale validés par la ville de Dreux et ses partenaires :

- De mobiliser les propriétaires pour qu'ils s'engagent dans un processus de réhabilitation ;
- De lancer les procédures coercitives adéquates, le cas échéant.

Dans les deux cas, un soin tout particulier sera apporté à une phase préliminaire d'expression des intentions et de l'ambition de la Ville et de ses partenaires.

Après études préliminaires approfondies et bilans prévisionnels, l'équipe de suivi-animation proposera des orientations procédurales à la Ville et à ses partenaires. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / re compositions / démolitions avec transferts de propriété seront mises en œuvre.

## 3.3. Volet immobilier

Ce volet revêt **2 singularités** :

- Pour les bailleurs comme pour les occupants, il est question d'une focalisation sur les enjeux de dégradation, de précarité énergétique, combinée à une recherche de qualité et d'**attractivité résidentielle** conduisant ainsi à associer réhabilitation, reconfiguration et adaptation ;
- Un **soutien aux opérations d'acquisition-amélioration** en cœur de ville portées par des propriétaires occupants sera mis en place, dans une perspective de rééquilibrage des statuts d'occupation en cœur de ville, d'accueil des familles et de mobilisation des projets marqués par une ambition supérieure au simple locatif de rapport.

### 3.3.1. Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du cœur de ville de Dreux est une condition de base au **maintien de la population** présente et à l'**accueil d'une population nouvelle en particulier familiale**.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, en amont, une logique de projet globale. En matière de résorption aidée de la vacance, une attention toute particulière est portée par la Ville aux propriétaires occupants, une activité significative étant déjà constatée en cœur de ville de la part des bailleurs.

En ce qui concerne les projets d'investissement locatif en cœur de ville, l'étude pré-opérationnelle de 2019 a montré la nécessité de **hausser l'ambition des porteurs de projets**. En effet, l'activité immobilière constatée est marquée par des opérations sur petits logements à petit budget de travaux.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés en décembre 2018 et actualisé début 2023 dans le périmètre d'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra d'orienter les projets sur une **résorption de la vacance**. L'objectif total plancher de résorption de vacance a été fixé à 45 logements. Pour remplir cet objectif, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU pourra en particulier exploiter le fichier LOVAC pour identifier les logements vacants et aller au-devant des propriétaires pour les inciter à remettre leur bien en occupation.

### 3.3.2. Objectifs

L'objectif global pour ce volet est de traiter, sur la durée de la convention, **6 logements de PO et 49 de PB** ventilés comme suit :

Scénario	Désignation	Nb de logements	Dont vacants résorbés
#6	PO modeste ou très modeste qui acquiert un logement très dégradé pour le remettre en état avec des travaux lourds et y vivre	2	2
#7	PO très modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >35%) avec des aides	2	2
#8	PO modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >35%) avec des aides	2	2
#10	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	18	14
#11	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet	9	7
#12	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	9	7
#13	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet	9	7
#15	PB investisseur qui achète une passoire thermique, +35% perf & conventionnement motivation fidéliser locataires	4	3

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

Les études pré-opérationnelles de 2019 et 2023 ont mis en évidence au sein du périmètre OPAH-RU des secteurs à forte **prévalence de dégradation**, en particulier dans des rues de faubourgs comme la rue du Commandant Beaurepaire ou la rue Saint-Denis ou la rue de Paris. L'identification des secteurs a notamment été appuyée par l'actualisation de 2023 intégrant la liste des suivis opérés par la SPL « Maison de l'Habitat » de Dreux.

**Pour autant, les situations de logement indignes restent insuffisamment connues des acteurs locaux**, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou de locataires intégrés dans un « écosystème » au sein duquel les loyers sont dimensionnés « à résiduel nul » à proportion des droits ALS ou ALF du locataire.

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH-RU en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base d'un **soutien à la réhabilitation**. Le calibrage retenu est destiné à traiter les situations de logements très dégradés et à permettre la location de logements réhabilités.

En complément des actions d'aide à l'investissement précisées en 3.4.2, **le suivi-animation et son pilotage intégrera** :

- Des actions de repérage des situations de grande dégradation et d'indignité ;
- Des actions d'intermédiation et d'appui faisant émerger des projets de rénovation en réponse à ces situations ;
- Le cas échéant, des actions impliquant la puissance publique (cf. volet foncier).

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé constituera l'une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Sur un **repérage permanent**, direct (au travers de porte à porte) ou indirect, en faisant appel au partenariat d'opération
- Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
  - **Un partenariat avec la Société Publique Locale (SPL)** de la Ville de Dreux, dont les missions évoquées en préambule. L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU engagera un partenariat rapproché avec ce service :
    - Signalement par la SPL à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU des situations de non-décence avérées ou présumées repérées dans le périmètre ;

- Prise de contact systématique par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU avec les propriétaires des logements ainsi repérés, pour présenter les outils de l'OPAH-RU et proposer un accompagnement vers un projet de mise en conformité des logements ;
- Signalement par l'équipe de suivi-animation à la SPL de situations de non-décence ou d'indignité repérées dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, pour utilisation des leviers CAF (suppression du tiers payant, consignation des aides), RSD, CCH ou Code de la Santé afin d'orienter les propriétaires concernés vers des programmes de travaux ;
- Signalements idoines pour la mise en œuvre d'un permis de louer – dans l'éventualité où cette démarche serait mise en œuvre au sein de la commune dans la durée de réalisation de la présente OPAH-RU.
- **Un partenariat avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ;**
- **Un partenariat avec la CAF et la MSA** pour obtenir des données sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement (identification des petits logements à loyer déterminé en fonction du potentiel ALS / ALF et des grands logements à loyer très faible) et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
- **Un partenariat avec le Conseil Départemental** pour l'obtention des données du Fonds de Solidarité au Logement (FSL) concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers ;
- **Un partenariat avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux** (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), le CLIC de L'Agglomération du Pays de Dreux, le CCAS de Dreux ;
- **Un partenariat avec les Caisses de Retraite (CNAV)** dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches de renseignements et de repérage ;
- **L'étude fine des données MAJIC III** à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

Les situations repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une **prise de contact** avec les occupants et les bailleurs. À l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation (situation / préconisations techniques / logique de projet / préconisations procédurales) seront proposées par l'équipe de suivi-animation.

En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi-animation intégrera la réalisation de **diagnostics** pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention. Ces diagnostics seront présentés en Comité Technique pour validation des suites à donner. Chaque diagnostic, illustré de plans-masses et de photographies de l'existant, précisera :

- Les caractéristiques fonctionnelles du logement et/ou de l'immeuble ;
- L'occupation du logement / bâtiment (composition du ménage, statut d'occupation, ressources...) ;
- L'état des lieux technique de l'immeuble, du logement et les éventuels désordres constatés ;
- Un descriptif sommaire des travaux à réaliser ;
- La qualification de la situation (insalubrité, indécence, précarité énergétique, saturnisme...)
- Les solutions préconisées et le ou les protocoles d'actions à envisager ;
- Les partenaires à mobiliser pour la bonne instruction du dossier ;
- La capacité financière du propriétaire occupant.

Le cas échéant, et en fonction de ces premiers éléments, une étude plus approfondie des situations, après validation préalable par le Comité Technique, intégrera :

- Une enquête sociale exhaustive auprès des propriétaires et des occupants ;
- Une identification des principales pathologies des immeubles ;
- Une définition des hypothèses d'intervention (voies coercitives, incitatives, outils opérationnels) ;
- Un bilan d'opérations prévisionnel en cas de pertinence d'emploi des outils de type THIRORI, ou RHI ;
- Une évaluation des travaux et des financements mobilisables ;
- Une fiche synthétique de traitement à l'immeuble ;
- Une modélisation 3D mettant en évidence les besoins de redistribution et ou de restauration des éclairagements ;
- Une préenquête parcellaire sur base MAJIC 3 pour identifier les détenteurs des logements ;
- Des scénarios architecturaux argumentés à l'échelle de l'îlot, de l'immeuble et des logements.

Conformément à la délibération 2021-45 du CA de l'ANAH du 8 décembre 2021, **l'assistance de l'opérateur dans le cadre de la réalisation de travaux pour la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé portera en particulier sur :**

- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indiques et de leurs occupants ;
- Des visites des logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant par ex. la gestion de relogements temporaires / définitifs ;
- Le cas échéant, l'appui à la collectivité pour la mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants.

Il s'agira également de **répondre aux conditions de versement de la part variable** listées dans cette même délibération **2021-45, section 3.2-a**, en particulier par :

- Le repérage des situations de précarité énergétique, en mobilisant par exemple les bases de données idoines ;
- La visite systématique des logements repérés

- La réalisation d'un « **rapport d'analyse** » nécessaire au dépôt des dossiers ANAH, et autres financeurs éventuels : reportage photographique et textuel rendant compte des défaillances, des situations d'insalubrité et/ou de (très) forte dégradation constatés lors des visites, remplissage et présentation des analyses dans le cadre d'une grille de d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ou de d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;
- L'estimation du coût de travaux et, le cas échéant, l'information-conseil sur les engagements de location du PB ;
- L'aide à la recherche d'un maître d'œuvre et/ou d'entreprises de travaux et conseil dans les rapports MOA-MOE ;
- La prise de contact avec l'artisan pour finaliser les devis, partager les préconisations et assurer le bon déroulement 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 aux montages des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés, visites de fin de travaux, demandes de paiement).

### 3.4.2. Objectifs

L'objectif global pour ce volet est de traiter, sur la durée de la convention, **7 logements de PO et 6 de PB** ventilés comme suit :

Scénario	Désignation	Nb de logements	Dont vacants résorbés
#1	PO modeste ou très modeste en logement indigne/très dégradé qui le rend décent avec des travaux lourds et un reste à charge très faible	5	0
#6	PO modeste ou très modeste qui acquiert un logement dégradé pour le remettre en état avec des travaux lourds et y vivre	2	2
#9	PB qui loue un logement indigne ou très dégradé occupé et qui le remet en décence tout en passant à un bail conventionné	6	0

### 3.5. Volet copropriétés en difficulté

Les travaux réalisés à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle de 2019 ont permis de dénombrier **2 106 logements** en copropriété dans le périmètre d'OPAH-RU. La taille moyenne de ces copropriétés est de 11 logements. Dans les parties les plus centrales du cœur de ville, il s'agit **très majoritairement de copropriétés de moins de 10 copropriétaires**, dont les capacités économiques à déclencher des programmes de travaux sont limitées, surtout quand la part de copropriétaires bailleurs et de copropriétaires de logements vacants est majoritaire, apportant une réticence accrue à engager des travaux non directement bénéfiques à court terme aux détenteurs des logements.

En 2019, **39% des logements du périmètre OPAH-RU sont dans des copropriétés** (contre 13% dans le reste de Dreux). Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés.

L'ANAH recense, en 2022, **146 copropriétés immatriculées au registre** national pour toute la commune de Dreux alors que les données cadastrales pour le seul périmètre d'ORT en recensent 186 (2 106 logements) trois ans plus tôt.

En 2022, 29%, soit **près d'un tiers des copropriétés immatriculées sont gérées par des syndicats non professionnels**. Cette part est vraisemblablement plus importante pour les copropriétés non immatriculées.

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

**En matière d'aides aux travaux, ce volet renvoie à l'amélioration de la performance énergétique (+35%) de l'immeuble**, selon les préconisations d'un audit énergétique.

En parallèle du soutien aux travaux, il importe donc dans le cadre des missions de suivi animation de l'OPAH-RU d'apporter aussi un accompagnement à l'**organisation des petites copropriétés**, à commencer par leur **inscription au registre**. 93% des copropriétés enregistrées n'ont pas d'étiquette énergie indiquée. Leur statut de fragilité au sens de l'Anah ne peut donc pas être évalué précisément

Les copropriétés les plus en difficultés n'ayant pu être identifiées au cours des études pré-opérationnelles de 2019 et 2023, la réalisation de repérages et de diagnostics multicritères des copropriétés est prévu durant la phase opérationnelle de l'OPAH-RU, avec un objectif d'exécution de ces études approfondies dans les deux premières années de mise en œuvre de l'OPAH. La réalisation de **diagnostics multicritères (DMC)** fait donc partie intégrante du présent dispositif.

### 3.5.2. Objectifs

L'objectif global pour ce volet est de traiter, sur la durée de la convention, **40 lgts en 8 copropriétés** environ, ventilés comme suit :

Scénario	Désignation	Nb de logements	Dont vacants résorbés
#17	Copropriété « fragile » qui souhaite améliorer la perf énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique	20	0
#18	Copropriété « autre » qui améliore la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique	20	0

**L'objectif est aussi de réaliser 10 diagnostics multicritères** maximum permettant de qualifier la fragilité des copropriétés. Chacun des diagnostics analysera les volets suivants :

- Organisation foncière, juridique et technique, notamment concernant le système de chauffage (ASL le cas échéant) ;
- État technique, patrimonial et énergétique ;
- Fonctionnement de la copropriété : règlement, conseil syndical, syndic, AG, fonctionnement de l'ASL le cas échéant ;
- Profils socio-économique des copropriétaires occupants, bailleurs et des locataires.
- Gestion financière et administrative : comptes, impayés, charges, etc.

Chaque diagnostic débouchera donc sur des **propositions d'actions concrètes, préventives et curatives** :

- Si le DMC conduit la copropriété à s'orienter directement vers un programme de travaux, celle-ci sera accompagnée vers le droit commun de la rénovation, et le cas échéant assistée dans le montage de dossiers de subvention ;
- Si le DMC suggère d'actionner une procédure de redressement, ses modalités seront précisées dans un avenant à la présente convention d'OPAH-RU, les crédits dimensionnés ici n'intégrant pas le redressement des copropriétés.

Chaque diagnostic fera l'objet d'un rapport validé par la Ville de Dreux et présenté aux copropriétés et à l'ANAH. Le rapport concernant le plan d'action sur les copropriétés sera validé en comité de pilotage.

### 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique met en application le programme **MaPrimeRénov'Sérénité** de l'ANAH, en complément d'autres aides publiques ou privées. Il s'articule directement avec les thématiques transversales du programme Action Cœur de Ville, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU puisque **sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment**.

Enfin, il **prolonge le volet immobilier et le volet social** de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une **maîtrise des consommations** optimales.

Ce volet de l'OPAH-RU est **indissociable des actions engagées préalablement par le territoire**, et tout particulièrement :

- Le Programme National MaPrimeRénov' porté par l'Anah ;
- Le Plan Climat Énergie de L'Agglomération du Pays de Dreux.

#### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Ce volet présente les modalités de mobilisation des aides liées à la rénovation énergétique des logements, dont notamment MaPrimeRénov'Sérénité et MaPrimeRénov'Copropriété, et les aides à la rénovation énergétique pour les PB.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU **mobiliseront différents partenaires** pour repérer les situations de précarité énergétique, en particulier – liste non-limitative :

- Le Conseil Départemental (FSL, travailleurs sociaux) ;
- La CAF ;
- Les Caisses de retraite (CARSAT, MSAZ, CNRACL) ;
- Le CCAS de Dreux ;
- Le monde associatif, notamment les associations caritatives pour leur connaissance de certaines situations précaires en matière de logement (Le secours populaire français, la délégation locale de Dreux, l'Amitié internationale drouaise, l'Association l'avenir ensemble, etc.) ;
- Action Logement ;

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.

Conformément à la délibération 2021-45 du CA de l'ANAH du 8 décembre 2021, **l'assistance de l'opérateur dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat portera en particulier sur :**

- La réalisation d'évaluations énergétiques ;
- La priorisation de traitement de la précarité énergétique ;
- La mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment d'actions de sensibilisation ;
- La prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.
- La mise en place et le suivi d'indicateurs d'alerte pour le redressement éventuel des copropriétés :
  - L'évolution des charges, dont les charges d'énergie,
  - L'évolution des consommations de fluides,
  - L'évolution des impayés, des créances et des procédures.

Il s'agira également de **répondre aux conditions de versement de la part variable** listées dans cette même délibération **2021-45, section 3.2-a**, en particulier par :

- Le repérage des situations de précarité énergétique, en mobilisant par exemple les bases de données idoines ;
- La visite systématique des logements repérés ;
- La réalisation d'une « **évaluation énergétique** » nécessaire au dépôt des dossiers ANAH, et autres financeurs éventuels : audit énergétique général, évaluation de la consommation conventionnelle, évaluation de la consommation réelle, recoupement des éventuels diagnostics et par faisceau d'indice des éléments permettant de qualifier la précarité énergétique du ménage (propriétaire ou locataire) occupant le logement, expertise technique du logement, définition du programme travaux permettant de remédier aux problématiques avérées et d'améliorer la performance énergétique du logement en améliorant son efficacité ;
- L'estimation du coût de travaux et de l'état énergétique projeté après travaux (consommations et gains sur état initial) ;
- La prise de contact avec l'artisan pour finaliser les devis, partager les préconisations et assurer le bon déroulement 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 aux montages des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés, visites de fin de travaux, demandes de paiement).

Le dispositif intégrera également les dispositions du décret du 21/12/2022 prescrivant que l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération possède l'**agrément Mon Accompagnateur Rénov'** à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023. Les missions de l'opérateur inscrite dans le CCTP du marché de suivi-animation seront donc mis en conformité par avenant avec la réglementation Mon Accompagnateur Rénov' avant le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Enfin, **le territoire est couvert par un Espace France Rénov'** qui assure une mission d'information sur la maîtrise de l'énergie, énergies renouvelables et éco matériaux dans le cadre de projets de rénovation énergétique. À ce titre, l'opérateur de suivi-animation fera le lien si nécessaire auprès des ménages éligibles à l'OPAH-RU avec l'Espace France Rénov' (ex Espace Conseil Faire) pour que son accompagnement soit complété plus spécifiquement sur :

- La remise d'une liste d'auditeurs conventionnés par la Région,
- Une information sur des matériaux labellisés bio-sourcés et énergie renouvelable,
- La diffusion de brochures techniques par nature de travaux ainsi que sur l'usage du logement à travers des éco-gestes,
- La possibilité d'un rendez-vous avec un conseiller spécialisé pour affiner les projets.

**Concernant les ménages non éligibles à l'OPAH-RU, une orientation vers l'Espace France Rénov' est à réaliser afin de leur proposer un accompagnement adapté à leur situation.**

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide MaPrimeRenov' Copropriété. Dans le cadre de l'OPAH-RU « cœur de ville » de Dreux, l'AMO des copropriétés au titre de l'aide MaPrimeRenov' Copropriétés sera intégrée au marché de suivi-animation en part fixe.

### 3.6.2. Objectifs

L'objectif global pour ce volet est de traiter, sur la durée de la convention, **16 logements de PO, 66 de PB et 40 en copro**, dont :

Scénario	Désignation	Nb de logements	Dont vacants résorbés
#2	PO très modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >35%) avec des aides	4	0
#3	PO modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >25%) avec des aides	8	0
#7	PO très modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >35%) avec des aides	2	2
#8	PO modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >35%) avec des aides	2	2
#10	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	18	14
#11	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet	9	7
#12	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	9	7
#13	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet	9	7
#14	PB qui loue une passoire thermique occupée et souhaite améliorer la performance Énergétique +35% et bail conventionné	8	0
#15	PB investisseur qui achète une passoire thermique, +35% perf & conventionnement motivation fidéliser locataires	4	3
#16	PB qui achète rénove transforme en logement de charme un local d'activité / commerce /comble +35% perf & conventionnement	9	0
#17	Copropriété « fragile » qui souhaite améliorer la perf énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique	20	0
#18	Copropriété « autre » qui améliore la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique	20	0

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation. Moins mobiles, plus tributaires de ces services, **les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.**

L'étude pré-opérationnelle de 2019 a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville. **L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes fort** de la politique du logement. Dans ce cadre, il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenant avec le public visé afin de faciliter le repérage des besoins :
  - Aides à domicile de tout organisme ou institution public ou privé ;
  - Les services de l'Hôpital ;
  - La ville et son CCAS ;
  - Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) ;



qui permettra aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion. Cette attention première donnera lieu à l'étude concrète des capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages à porter les projets envisagés.

Le volet social doit donc permettre de **guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles** mais également d'apporter des **solutions sur mesure** menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

### 3.8.1. Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 3 éléments :

- **Un partenariat avec les acteurs** au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de l'Eure-et-Loir (FSL et équipes APA), le CCAS de Dreux, le CLIC de l'Agglomération du Pays de Dreux, la SPL de Dreux, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux, ...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale, en plus des propriétaires occupants porteurs d'un projet d'amélioration du confort de leur propre logement.
- **Un suivi-animation** prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais aussi psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Ce suivi, très important pour les publics fragiles pour lesquels la sécurité du montage de l'opération et une garantie sur le niveau du reste à charge, inclura :
  - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
  - Un conseil sur l'intervention d'un maître d'œuvre, a minima dans les situations où il est obligatoire. Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP ;
  - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants-droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
  - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ;
  - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc. ;
  - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
  - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens ;
  - Visite de contrôle avant paiement des subventions.
- **Une « ingénierie du reste à charge »** pour mobiliser toutes les aides possibles des partenaires financiers directs de l'OPAH-RU, y compris les CEE, les prêts CAF, le micro-crédit, les aides de la Fondation Abbé Pierre, les secours exceptionnels...

En complément, le **dispositif de suivi-animation intégrera la capacité à reloger** temporairement ou définitivement les locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social associé. Ce travail sera réalisé **en lien avec les bailleurs sociaux présents** sur le territoire.

### 3.8.2. Objectifs

L'objectif global pour ce volet est de traiter **21 logements de PO et 6 logements de PB**, décliné comme suit :

Scénario	Désignation	Nb de logements	Dont vacants résorbés
#1	PO modeste ou très modeste en logement indigne/très dégradé qui le rend décent avec des travaux lourds et un reste à charge très faible	5	0
#2	PO très modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >35%) avec des aides	4	0
#3	PO modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >25%) avec des aides	8	0
#7	PO très modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >35%) avec des aides	2	2
#8	PO modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >35%) avec des aides	2	2
#9	PB qui loue un logement indigne ou très dégradé occupé et qui le remet en décence tout en passant à un bail conventionné	6	0

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet Cœur de Ville. Il doit, à terme, s'articuler avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui devrait être mis en place dans la durée de mise en œuvre de l'OPAH-RU.

**Sur le plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de Dreux permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Dreux un patrimoine vivant.

**Sur le plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention des financements à composante Anah (critère de gain de performance énergétique) permettront une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur espace public, engagées dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, avec une dimension de végétalisation.

#### 3.9.1. Descriptif du dispositif

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la **préservation et la mise en valeur du patrimoine** tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Un **partenariat étroit avec l'UDAP**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP ;
- Un **partenariat étroit avec la SPL** concernant les actions de ravalement de façade qui, mis en place depuis quelques années va se poursuivre pendant la durée de l'opération ;

A noter que les crédits dédiés aux campagnes de ravalement de façades sont dissociées de cette OPAH-RU. Comme évoqué plus haut, la Ville a mis en place, **depuis 2019, des campagnes de rénovation de façade ambitieuses** sur le périmètre du cœur de ville élargi (voir annexe 2). En 2023, le budget pour la rénovation des façades est de l'ordre de :

- 100.000 € d'une part pour la rénovation des façades résidentielles
- 100.000 € d'autre part pour la rénovation des façades commerciales spécifiquement

Ces budgets concernent l'année 2023 uniquement et sont donnés à titre indicatif. Dans la mesure où le budget des campagnes est voté chaque année par la commune, les chiffres évoqués n'engagent pas la Ville de Dreux sur le maintien de ce budget d'investissement sur toute la durée de l'OPAH-RU. En dehors de ces campagnes, les aides financières contribuant à ce volet son identiques à celles engagées dans le volet d'action d'amélioration énergétique.

#### 3.9.2 Objectifs

L'objectif global pour ce volet est de traiter les **122 logements listés à l'article 3.6.2 de cette convention** plus haut.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1. Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ORT et le programme « Action Cœur de Ville », notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du centre-ville de Dreux.

- Au travers des actions de **résorption de vacance** et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville ;
- Au travers de logiques d'actions associant la combinaison « ingénierie + financement », l'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage de plus de **6 millions d'euros de travaux** environ en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local ;
- Au travers d'une **campagne de ravalement de façades** qui englobe les rues commerçantes de Dreux et projette un budget annuel de 100.000€ de travaux pour les façades commerciales, l'OPAH-RU concourt également fortement à une évolution positive de l'image du cœur commercial de Dreux ;
- Au travers d'actions de **réoccupation des linéaires commerciaux** et de la stratégie de l'Agglomération du Pays de Dreux d'acquisition, d'habillage et de mise en valeur des locaux commerciaux vacants et la mobilisation d'un manager en charge du centre-ville et du commerce, œuvrant au sein de la SPL « Maison de l'Habitat » de Dreux ;
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants **contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise**

du cœur de ville, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique.

### 3.10.2. Objectifs

- Déclenchement de plus de **6 millions d'euros de travaux** en 5 ans ;
- Accueil de **nouveaux ménages**, à la fois :
  - Occupants de logements existants et initialement vacants ;
  - Occupants de nouveaux logements créés – par exemple en combles – dans des immeubles existants ;
- Résorption de la **vacance sur 45 logements**.

### 3.11. Autres volets spécifiques

Sans objet.

## Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **161 logements minimum sur 5 ans**, tous accompagnés par l'ANAH, répartis comme suit

- 49 logements occupés par leur propriétaire, y compris les nouveaux propriétaires accédants ;
- 72 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 40 logements inclus dans 6 copropriétés environ et dont les projets concernent l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, selon les préconisations d'un audit énergétique.

Ces interventions visent à donner lieu à un volume d'environ 108 projets et à la **résorption d'environ 45 logements vacants**.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Nombre de logements PO</b>	6	9	9	10	15	<b>49</b>
• dont LHI et TD	1	1	1	2	2	<b>7</b>
• dont MaPrimeRénov' Sérénité	2	3	3	3	5	<b>16</b>
• dont autonomie	3	5	5	5	8	<b>26</b>
<b>Nombre de logements PB</b>	10	14	14	14	20	<b>72</b>
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété</b>	0	0	12	14	14	<b>40</b>

### 4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Vu que les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont fondés exclusivement sur des logements pouvant bénéficier de subventions de l'ANAH, le tableau présenté à l'article 4.1 pour les objectifs globaux de l'OPAH-RU vaut également pour les objectifs de logements subventionnés ANAH.

## **Chapitre IV : Financements de l'opération et engagements complémentaires**

### **Article 5 - Financements des partenaires de l'opération**

#### **5.1. Financements de l'Anah**

##### **5.1.1. 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 4 de la présente convention. Ces 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.

##### **5.1.2. Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'ANAH pour l'opération sont de **2 526 769 €**, selon l'échéancier suivant :

	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
<b>AE prévisionnels</b>	<b>313 694 €</b>	<b>431 361 €</b>	<b>509 361 €</b>	<b>555 723 €</b>	<b>716 630 €</b>	<b>2 526 769 €</b>
dont aides aux travaux	<b>274 319 €</b>	<b>378 561 €</b>	<b>456 561 €</b>	<b>497 260 €</b>	<b>652 048 €</b>	<b>2 258 749 €</b>
dont aides à l'ingénierie	<b>39 375 €</b>	<b>52 800 €</b>	<b>52 800 €</b>	<b>58 463 €</b>	<b>64 583 €</b>	<b>268 020 €</b>
• part fixe	28 935 €	38 580 €	38 580 €	43 403 €	43 403 €	192 900 €
• part variable	10 440 €	14 220 €	14 220 €	15 060 €	21 180 €	75 120 €

Ces montants sont estimatifs et calculés sur la base des aides ANAH en vigueur en mai 2023 et qui peuvent évoluer au cours de la durée de mise en œuvre de l'OPAH-RU. En particulier, la part fixe correspondra à 50% du HT de la part fixe du marché de suivi animation, qui reste à attribuer : son montant dépend donc des résultats de l'appel d'offres.

#### **5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (Ville de Dreux)**

##### **5.2.1. Règles d'application**

La Ville de Dreux porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU (et donc le suivi-animation) et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

##### **5.2.2. Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Ville de Dreux pour l'opération sont de **921 549 €**, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>	<b>Total</b>
<b>AE prévisionnels</b>	<b>134 945 €</b>	<b>178 959 €</b>	<b>187 959 €</b>	<b>211 246 €</b>	<b>208 441 €</b>	<b>921 549 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>96 365 €</b>	<b>127 519 €</b>	<b>136 519 €</b>	<b>153 376 €</b>	<b>198 796 €</b>	<b>712 574 €</b>
• dont travaux	90 465 €	121 619 €	130 619 €	147 476 €	192 896 €	683 074 €
• dont primes vacances	5 900 €	5 900 €	5 900 €	5 900 €	5 900 €	29 500 €
<b>dont aides à l'ingénierie</b>	<b>38 580 €</b>	<b>51 440 €</b>	<b>51 440 €</b>	<b>57 870 €</b>	<b>57 870 €</b>	<b>257 200 €</b>

La Ville de Dreux se réserve toute possibilité d'assurer la fongibilité des enveloppes d'aides aux travaux, que ce soit en termes de répartition calendaire ou de répartition entre les différents types de projet aidés.

#### **5.3. Financements des autres partenaires**

Malgré des prises de contact préalables à la rédaction de cette convention, les autres partenaires financiers n'ont pas encore défini leurs logiques d'intervention respectives quant aux OPAH-RU entrant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

L'ensemble des partenaires financeurs de la convention Action Cœur de Ville sera de nouveau sollicité dans le cadre de l'intégration de l'OPAH-RU à la convention ACV/ORT pour préciser leur soutien à la dynamique de réhabilitation des logements du cœur de ville. Les montants alloués et règles d'intervention feront l'objet de conventions de financement spécifiques entre la Ville, l'Agglomération du Pays de Dreux et chacun de ces partenaires.

### 5.3.1. Règles d'application

#### **Agglomération du Pays de Dreux**

L'agglomération du Pays de Dreux pourra apporter son concours financier et/ou opérationnel (à travers l'apport de moyens humains pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU par exemple) selon des dispositions qui restent à identifier dans le calendrier d'action de l'OPAH-RU Cœur de Ville.

#### **Action Logement**

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 19 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Le Groupe dispose d'outils complémentaires et puissants :

- Une structure faîtière paritaire de pilotage, « Action Logement Groupe ».
- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS) et ses filiales, ainsi que l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL).
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logements abordables pour loger les publics éligibles au logement social ou intermédiaire et plus particulièrement les salariés des entreprises. Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières et ses foncières (la Foncière de transformation immobilière et ÉNÉAL la Foncière médico-sociale) et de l'Association Foncière Logement (AFL), opérateur dédié à la mixité et à la diversification dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

Dans le cadre l'OPAH de la ville de Dreux, Action Logement Services dans la limite des enveloppes financières et de la réglementation en vigueur mettra à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative. L'intervention d'Action Logement dans le cadre de l'OPAH sera complémentaire à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Dreux et confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation du centre ancien, afin de le rendre plus attractif et d'améliorer le confort de vie des habitants.

#### **Département de l'Eure-et-Loir**

Le CD28 est maître d'ouvrage des dispositifs habitat dans le cadre de la politique départementale de l'habitat adoptée en 2011. Cette politique ne vise pas le financement des OPAH-RU sur le territoire départemental.

Par courriel du 31/03/2023, le CD28 a notifié les partenaires de l'OPAH-RU qu'une réflexion était en cours pour redéfinir une nouvelle politique de l'habitat. Les réflexions étant encore trop peu mûres, il est prévu que le Département de l'Eure-et-Loir soit de nouveau sollicité par la Ville de Dreux dans le temps de sa mise en œuvre, en particulier après la révision du PDAHLPD.

#### **Banque des Territoires, Caisse des dépôts et consignations (CDC)**

La Caisse des Dépôts est un établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L518-2 et suivants du Code monétaire et financier. La Caisse des dépôts et consignations (CDC) et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires.

Dans le cadre de la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts accompagne le développement local en apportant des financements aux collectivités locales, en aidant à la conception de projets et en conseillant les collectivités.

La Banque des Territoires intervient à plusieurs titres dans le champ du développement économique des territoires, en tant que partenaire institutionnel, financier et opérationnel de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), en tant qu'investisseur d'intérêt général dans l'immobilier d'activité, de commerce, de tourisme et de services et en tant que partenaire des politiques locales de soutien à la création et la reprise des petites entreprises.

Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts pourra subventionner à hauteur de 25% maximum le coût HT du suivi et de l'animation externalisés auprès de l'équipe opérationnelle qui sera retenue par la Ville de Dreux.

Cette participation fera l'objet d'une convention bilatérale, postérieure à la présente convention, qui reprendra les éléments chiffrés de budget et précisera les conditions et limites de cette intervention.

### **Caisse d'Allocations Familiales (CAF)**

La CAF de l'Eure-et-Loir s'engage à contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles allocataires, locataires comme propriétaires à bas revenu, vivant dans des logements non décentes, inadaptés, inconfortables ou consommateurs d'énergie. À ce titre, la CAF d'Eure-et-Loir peut attribuer, selon les conditions de son règlement d'action sociale en vigueur, des aides financières individuelles aux familles allocataires.

À date de préparation de cette convention, en 2023, l'accompagnement de la CAF d'Eure-et-Loir se traduit par deux dispositifs récapitulés dans l'annexe 4.B « Fiche 13 du règlement d'action sociale (RAF) 2023 de la CAF 28 ».

- Le prêt pour l'amélioration de l'habitat (PAH), d'un montant maximal de 1067,14 € ne pouvant pas excéder 80% du montant du coût des travaux, assorti d'un taux d'intérêt de 1% remboursable sur 36 mois.
- Un prêt complémentaire d'un montant maximal de 1422,00 € ne pouvant pas excéder 80% du montant du coût des travaux, sans intérêt et remboursable sur 36 mois.

De manière générale, le public concerné par ces aides est constitué des familles percevant des prestations sociales de la CAF, qu'elles soient propriétaires-allocataires ou locataires-allocataires.

En complément des moyens financiers, la CAF s'engage à participer à la mise en œuvre de l'opération par l'intervention d'un travailleur social auprès des familles allocataires en lien avec l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH.

Ce soutien technique au dispositif peut se concrétiser par :

- L'information du public et des partenaires, la mobilisation des acteurs locaux,
- La participation à la définition des priorités en matière d'accompagnement social,
- L'évaluation des situations sociales des familles rencontrées ; propriétaires occupants ou locataires dont le logement aura fait l'objet d'un diagnostic de non-décence,
- L'instruction des dossiers de demande d'aides financières auprès de la CAF et la mobilisation d'autres partenaires financiers le cas échéant.

Concernant le volet lutte contre l'habitat indigne ou non décent, la CAF de l'Eure-et-Loir s'engage à signaler à l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU, directement ou par l'intermédiaire de la SPL « Maison de l'Habitat », les situations qui nécessitent un diagnostic décence financé sur ce territoire par la Maison de l'Habitat.

### **5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires**

Les montants prévisionnels des autres partenaires se limitent au stade de la convention au concours apporté par la CDC, qui seront stabilisés dans le cadre de la convention bilatérale citée plus haut.

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

Sans objet.

## Chapitre V : Pilotage, animation et évaluation

### **Article 7 - Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La **Ville de Dreux** 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 des différents volets de suivi-animation qu'elle pourra déléguer.

##### **7.1.2. Instance de pilotage**

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de L'Agglomération du Pays de Dreux, pour notamment apprécier les éléments de résultats obtenus et **apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du PLU et du PLHi** notamment en matière de production d'offre de logements en intensification.

La coordination est assurée par la Ville de Dreux, maître d'ouvrage de l'opération. 2 comités de pilotages seront mis en place :

- **Un comité de pilotage technique,**
- **Un comité de pilotage stratégique.**

**Ces deux comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.**

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il sera présidé par le Maire de Dreux et organisé par la SPL « Maison de l'Habitat » de Dreux ; il se réunira **une fois par semestre** avec l'ensemble des partenaires aux niveaux politique et technique :

- Le Maire de Ville de Dreux ou de son représentant ;
- Le Président de l'Agglomération du Pays de Dreux ou de son représentant ;
- Le Préfet de Département, représentant l'État sur le territoire ;
- La Direction Départementale des territoires, en charge de l'habitat et des dispositifs Anah ;
- La Direction Départementale des territoires, en charge du pilotage Action Cœur de Ville ;
- Le Président du Conseil Régional du Centre-Val de Loire ou de son représentant ;
- Le Président du Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir ou de son représentant ;
- La délégation départementale d'Action Logement ;
- La Banque des Territoires ;
- La Caisse d'Allocations Familiales d'Eure-et-Loir ;
- Le Président de la SPL « Maison de l'Habitat » ;
- La MSA ;
- Les directions Aménagement territorial et Équilibre social de l'habitat de la Ville et de l'Agglomération du Pays de Dreux ;
- Les partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- Si besoin, autres partenaires selon l'ordre du jour.

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira **tous les 3 mois** pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives, des réalisations à anticiper et du suivi des situations de logement indigne repérées. Il réunira l'ensemble des partenaires au niveau technique et sera notamment composé des représentants techniques des organismes suivants :

- La Direction Aménagement Durable de la Ville de Dreux ;
- La/le chef.fe de projet Action Cœur de Ville ;
- Les directions Aménagement territorial, Équilibre social de l'habitat de l'Agglomération du Pays de Dreux ;
- La SPL « Maison de l'Habitat » ;
- La Région Centre-Val de Loire ;
- L'État ;
- L'ANAH ;
- La délégation départementale d'Action logement ;
- L'EPFLi « Cœur de France » ;
- La Banque des Territoires ;
- Les prestataires du marché de suivi-animation ;
- Si besoin, autres partenaires selon l'ordre du jour ;
- Les autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des **commissions de suivi technique spécifiques** pourront être mises en place, 1 fois par mois. Ces commissions réuniront les prestataires du suivi-animation, les partenaires référents sur les questions spécifiques ainsi que les DGA associées. Elles pourront porter notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, le Département de l'Eure-et-Loir, l'EPF, la Fondation Abbé Pierre ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, la CAPEB, la Fédération du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

Enfin, des commissions de suivi opérationnel pourront être organisées par la Ville de Dreux, en partenariat avec la SPL « Maison de l'Habitat de Dreux » mais également l'espace Conseil France Rénov' qu'elle accueille, pour appuyer le travail réalisé par le(s) prestataire(s) en charge du suivi-animation de l'opération.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

La Ville de Dreux aura recours à **un ou plusieurs prestataires pour la réalisation des différents volets de suivi animation.**

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une **logique « le projet d'abord »**. L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

Les échanges techniques du suivi-animation auront lieu quand nécessaire, sur la base par défaut d'un point hebdomadaire réunissant les structures évoquées en fin d'article 7.2.

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de **concourir à l'accueil de populations nouvelles en cœur de ville, au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes en cœur de ville, à la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine de Dreux dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.**

Dans le périmètre d'opération, le suivi animation de l'OPAH RU aura vocation à informer, orienter les porteurs de projets, dans une logique d'intégration de l'ensemble des possibilités de soutien technique et financier y compris hors OPAH-RU, notamment les réponses aux enjeux énergétiques de l'Agglomération du Pays de Dreux, du Département de l'Eure-et-Loir, ou encore d'Action Logement. Son action se situera à la fois :

- En amont du service en ligne de l'ANAH [monprojet.anah.gouv.fr](https://monprojet.anah.gouv.fr) en invitant les porteurs de projet à s'inscrire et en les accompagnant dans leur inscription ;
- En aval du service en ligne de l'ANAH [monprojet.anah.gouv.fr](https://monprojet.anah.gouv.fr) en invitant les porteurs de projet à valider leur projet mis en ligne par l'opérateur.

Dans cette logique, l'équipe de suivi animation associera des capacités de natures différentes. Comme indiqué en introduction à la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Dreux se structurent en 3 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

Les opérations de recyclage foncier (volet foncier) destinées à changer le sort des immeubles les plus dégradés et stratégiques ainsi que celui de leurs occupants. Ce volet inclut des études de faisabilité sur 10 immeubles à partir du premier semestre 2024, puis, le cas échéant, la réalisation des procédures.

- La communication et l'animation générale de l'opération** (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;
- L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.** Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas

sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en deux « blocs » de suivi animation » :

- **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH et la Ville de Dreux** (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent) ;
- **Le conseil et l'accompagnement de toute personne le demandant lors des permanences de France Renov'** qui sont organisées à la SPL « Maison de l'Habitat » de Dreux ;

C. **Un volet d'ingénierie urbaine** en direction du recyclage foncier, des logements indignes, des copropriétés en difficulté et des campagnes de ravalement de façades. Les interventions de renouvellement urbain reposent sur un trypique :

- Poursuite du repérage engagé en phase pré opérationnelle ;
- Détermination des solutions et procédures adaptées ;
- Accompagnement des projets, et ce pour les 3 thématiques suivantes :
  - Repérage des situations de logement indigne et accompagnement humain et immobilier à leur traitement ;
  - Repérage et accompagnement des copropriétés en difficulté technique et/ou thermique et/ou de gouvernance ;
  - Opérations de recyclage foncier sur des immeubles clé.

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi animation prendra en compte ces 3 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement. En particulier, la rémunération du volet C sera associée aux résultats obtenus, c'est-à-dire avec une part variable plus importante. Cette logique de rémunération permettra d'atteindre les objectifs d'une OPAH-RU « Action cœur de Ville » qui se veut ambitieuse.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'ANAH.

#### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les logiques d'intervention évoquées et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

##### **La communication et l'animation générale de l'opération**

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Action d'animation : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ;
- Action d'information : accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ;
- Action de coordination : coordination des acteurs.

Ces actions à large spectre intégreront l'orientation des porteurs de projet hors périmètre vers les interlocuteurs appropriés. Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements et de reporting.

##### **Missions de suivi-animation « classiques »**

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic multicritères (juridique, foncier, immobilier, fonctionnement et gestion, technique et architectural) en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Aide à la valorisation des CEE ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

##### **Ingénierie urbaine « hors flux de projets »**

Les missions liées à ce volet d'intervention concernent notamment les interventions en direction des façades et les opérations de reconfiguration d'îlots et de maîtrise foncière. Elles feront l'objet d'un cahier des charges spécifique. Pour chaque îlot ou immeuble repéré, l'opérateur de suivi-animation apportera au préalable à la Ville de Dreux et à ses partenaires :

- Des informations techniques sur la situation de l'immeuble au travers notamment de l'établissement de grilles de dégradation ANAH et de grilles d'évaluation de l'insalubrité ;
- Un état de la propriété et lorsque celles-ci pourront être connues, les intentions du ou des détenteurs de l'immeuble ;
- Un état de l'occupation et des besoins éventuels en relogement immédiats ou à terme ;
- Des scénarios de projets pour la valorisation après réhabilitation ou démolition (typologies de logements, nature de l'offre, maquette financière).
  - En fonction de ces scénarios de projet et de la situation initiale, l'opérateur proposera à la Ville de Dreux et à ses partenaires des orientations procédurales (Injonctions RSD, RHI, THIRORI, État Manifeste d'Abandon avec DUP simplifiée, Bien Vacant Sans Maître, préemption, ...)
  - En fonction des scénarios de projet et des orientations procédurales retenues, l'opérateur contribuera à l'identification de porteurs de projets et de partenaires potentiels après transfert de propriété des immeubles ;
  - Après documentation préalable des situations et en fonction des choix de la gouvernance d'opération, l'opérateur de suivi-animation constituera les dossiers nécessaires aux demandes d'études d'éligibilité auprès de la CNLHI dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, prêtera assistance à la Ville de Dreux et à ses partenaires pour :
- La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...)
- La définition des projets de restauration ;
- La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière ;
- Le relogement provisoire ou définitif des occupants ;
- Le montage des dossiers de financement.

Ce volet appelle notamment des compétences architecturales, juridiques, financières et en matière de conduite d'opérations d'aménagement.

### **Mise en conformité avec l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' de l'ANAH**

Selon l'arrêté du 21 décembre 2022 de l'Anah, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération devra posséder l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023. Les missions de l'opérateur inscrite dans le CCTP du marché de suivi-animation seront mis en conformité par avenant avec la réglementation Mon Accompagnateur Rénov' avant le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Les équipes de suivi-animation assureront une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec

- Le **référént OPAH-RU** de la collectivité ;
- Le **chef de projet « Action Cœur de Ville »** ;
- **Les institutionnels** : État – Anah – Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir : pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération ;
- Les **services instructeurs** des différents financeurs : Anah, Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir, Ville, Action Logement Services, CAF... ;
- Les **services en charge des procédures coercitives** ;
- Le **Comité Local Habité Dégradé** : pour son aide au repérage des situations et au suivi des dossiers habitat dégradé ;
- **L'ADEME et l'Espace Conseil France Rénov'** : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires ;
- Le **CCAS et service logement de la ville de Dreux et les travailleurs sociaux du secteur** : pour faciliter le repérage de situations, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations ;
- **Les services à la population** (service d'aides à domicile, SPANC, service de livraison des repas à domicile) : pour leur aide dans le pré-repérage de situations difficiles ;
- **Les intervenants sociaux dans le cadre du CLIC** : pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, notamment en mobilisant les aides financières pour l'adaptation du logement dans le cadre de l'APA ;
- **Les acteurs « jeunesse »** : Mission Locale, notamment pour une meilleure prise en compte des besoins en logements des différents publics jeunes ;
- **La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole (MSA)** : pour le repérage des allocataires susceptibles de bénéficier des mesures prévues dans le cadre de l'opération, pour l'accompagnement des familles allocataires, pour le montage des dossiers AL et APL et les prêts à l'amélioration de l'habitat ;
- **Les financeurs** : Banques, collecteur du 1% : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété ;
- **L'ADIL, les syndicats, les agences immobilières et les notaires** : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs ;
- **Les artisans et leurs organismes professionnels**, notamment la CAPEB, la Chambre de l'Artisanat et des Métiers,



### **Volet copropriété**

- Nombre de copropriétés et conseils syndicaux accompagnés et informés ;
- Nombre de visites techniques d'immeubles ;
- Nombre de parties communes rénovés dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Montant des travaux générés et montant des subventions mobilisés (par immeuble, par lot).

### **Volets urbain, économique, développement territorial et volet patrimonial**

- Volume de travaux engendrés par l'OPAH-RU ;
- Mutations engagées dans le périmètre d'OPAH-RU ;
- Le nombre de sortie de vacance ;
- La nature et les caractéristiques des réaménagements engagés sur l'espace public ;
- Avancements et localisation des projets structurants et des études urbaines au sein de l'ORT ;
- Nombre de façades rénovés.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Des **bilans annuels** et un **rapport final** faisant le bilan de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le Maître d'Ouvrage au Président du Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir, au délégué local de l'ANAH ainsi qu'aux différents signataires de la convention, qui les portera à la connaissance de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat :

- Bilan annuel, dans le premier trimestre de l'année qui suit ;
- Rapport final, dans le trimestre qui suit l'achèvement de l'OPAH-RU.

Ils seront réalisés et présentés sous la responsabilité de la ville de Dreux, Maître d'Ouvrage, en comité de pilotage stratégique, puis seront diffusés aux différents partenaires de l'opération. **Les bilans** annuels et le bilan final feront notamment apparaître :

- Le nombre de contacts et la fréquentation des permanences,
- Le montant des travaux réalisés dans le cadre de l'opération,
- La ventilation des financements accordés par chaque partenaire,
- Le bilan spatial et qualitatif (type de travaux, d'occupation) des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés,
- L'impact de l'opération sur la vacance, sur le marché du logement,
- L'impact de l'opération sur l'économie du bâtiment,
- Le calcul des loyers avant et après travaux,
- L'analyse des locataires entrants ou sortants,
- Le bilan des actions d'accompagnement engagés,
- Les modalités de repérage ainsi que les actions engagées afin de lutter contre l'habitat indigne,
- L'évaluation et l'analyse du public visé par les aides sociales,
- Le taux de réalisation des objectifs déclinés par catégories (habitat indigne, handicap, loyers maîtrisés...).
- Un bilan thématique des questions spécifiques, à savoir :
  - Action « Repérer et accompagner les copropriétés fragiles »,
  - Action « Intervention de la ville sur les situations bloquées- d'habitat très dégradé »,
- Des analyses prospectives, à travers l'étude des freins et atouts, des opportunités et perspectives.

#### **Bilan annuel**

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité de la Ville de Dreux, en tant que maître d'ouvrage, sera présenté en comité stratégique annuel. Ce rapport fera état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- 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.

#### **Rapport final**

À l'achèvement de l'opération et sous la responsabilité de la ville de Dreux, maître d'ouvrage de l'opération, un bilan final du programme, sous forme de rapport, sera présenté au comité de pilotage stratégique. Ce rapport devra 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 locataires) 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 ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques locales et la vie sociale ;
- Évaluer l'opportunité et les conditions propices à un prolongement de l'opération ;
- Proposer des actions à mettre en œuvre pour prolonger la concrétisation du programme.

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.

PROJET

## Chapitre VI : Communication

### Article 8 – 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 la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

Dans le cadre des OPAH, 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 de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI 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.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah.

Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement l'Agglomération du Pays de Dreux, le Département de l'Eure-et-Loir, et Action Logement.

## **Chapitre VII : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du /2023 au /2028.

### **Article 10 - 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.

### **Article 11 - Transmission de la convention**

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en **xxx** exemplaires à  le .

Pour la Ville de Dreux

Pierre-Frédéric Billet  
Maire

Pour le groupe Action Logement

Hubert Hervé  
Directeur Régional

Pour l'État et l'ANAH

Françoise Souliman  
Préfète et DT ANAH

Pour la Caisse des Allocations  
Familiales d'Eure-et-Loir

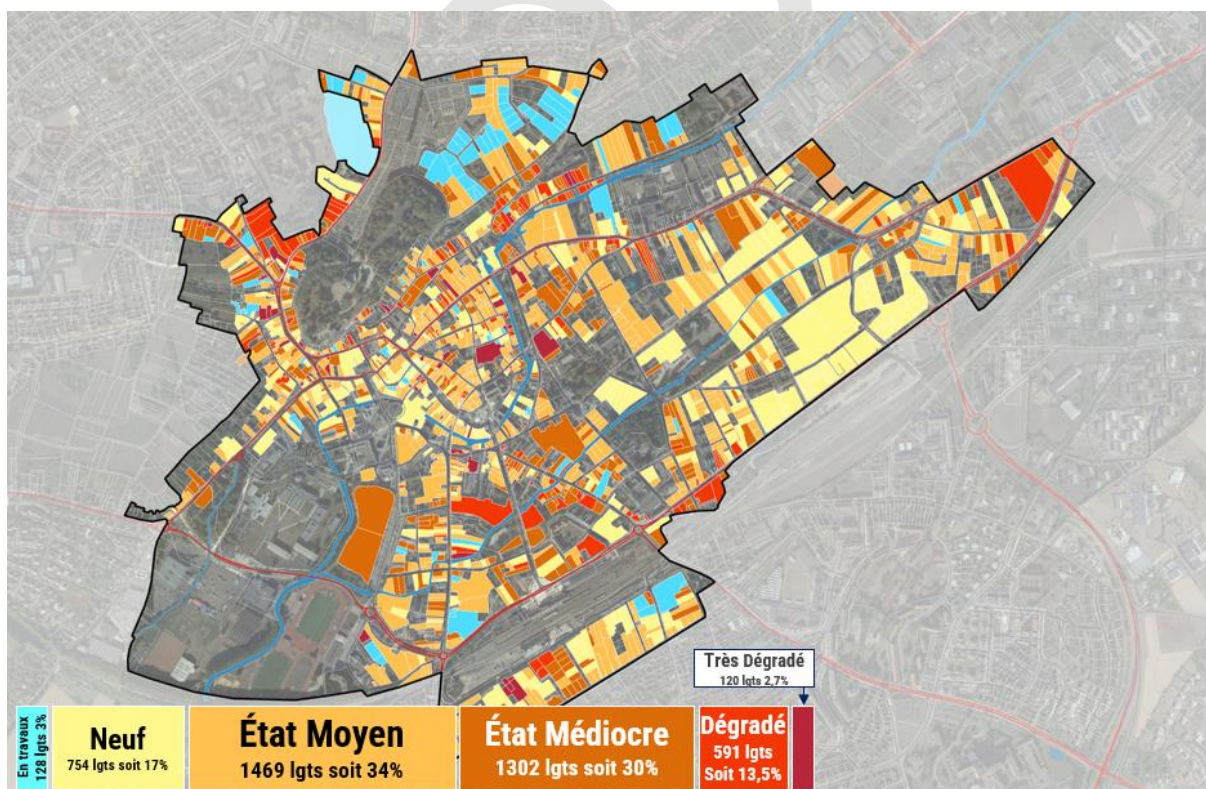
Florian Duperray  
Directeur



Annexe 1.C. Taux de pauvreté en % sur la commune de Dreux / source : étude pré-opérationnelle de 2023, Insee



Annexe 1.D. État du bâti dans le périmètre de ORT (source : relevé visuel de 2019, mis à jour en 2023)



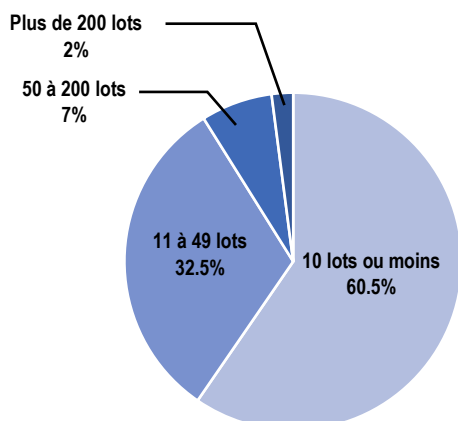
Annexe 1.E. Logements vacants en 2018 / source : MAJIC III 2018 + relevé terrain, étude pré-opérationnelle de 2019

Une vacance importante qui traduit une inadaptation de l'offre dans le centre

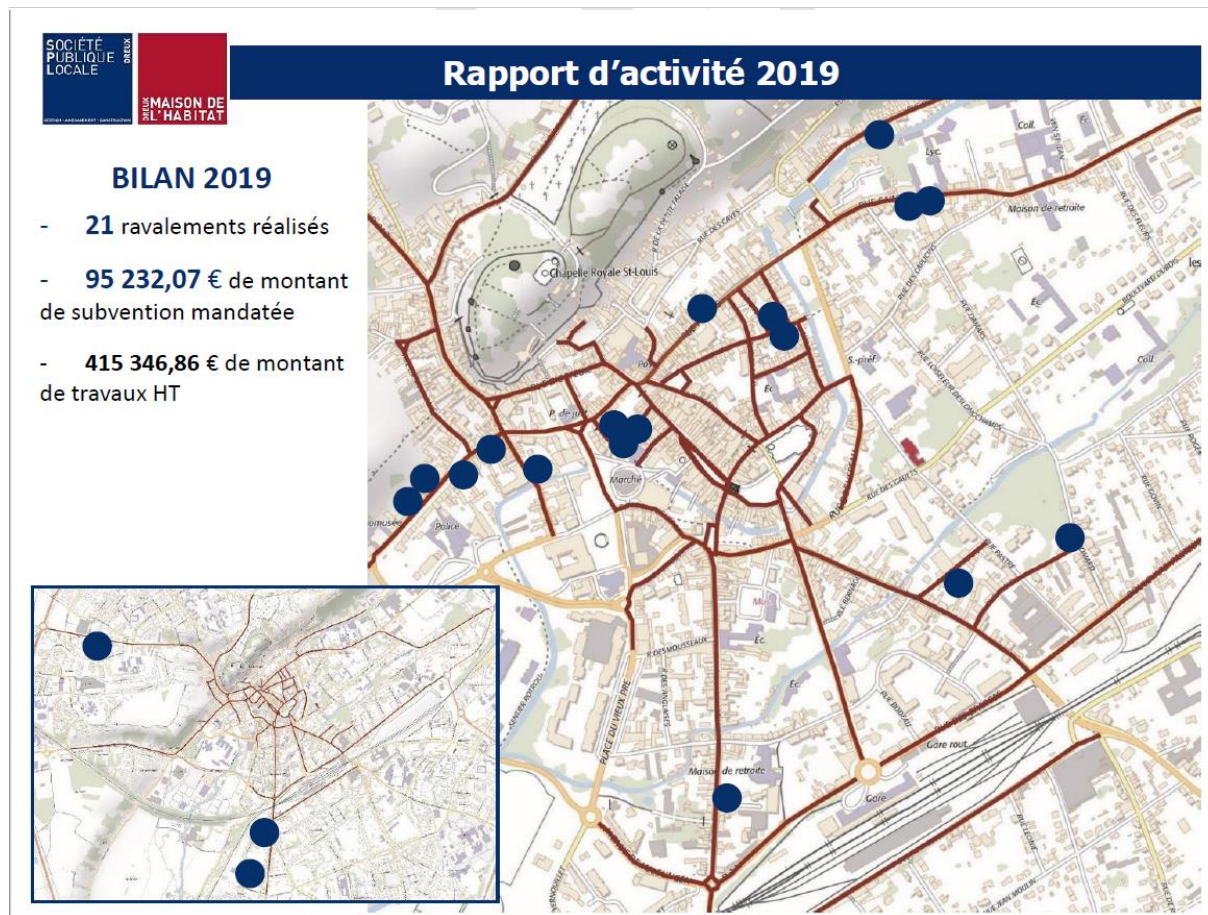
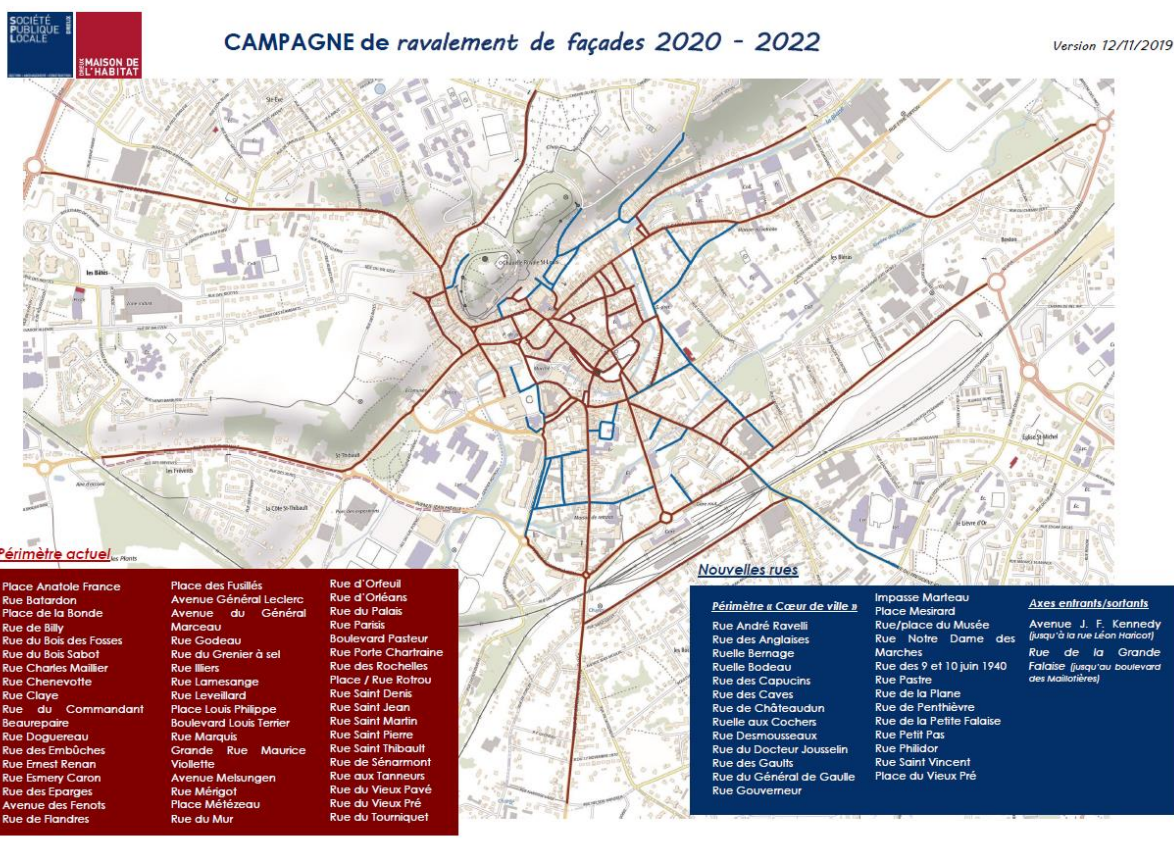
Logements vacants en 2018 à la parcelle



Annexe 1.F. Copropriétés enregistrées selon le nombre de lots / source : RNIC 2022, étude pré-opérationnelle de 2023



Annexe 2. Périmètre de campagne de ravalement de façades 2020-2022 (version du 12/11/2019) et bilans financiers

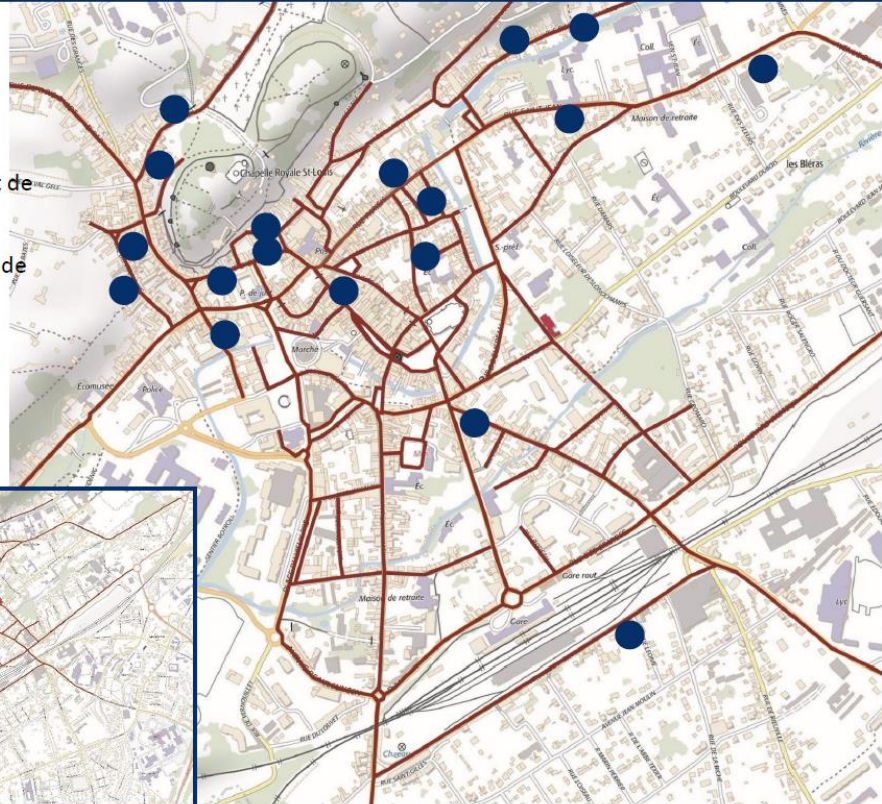


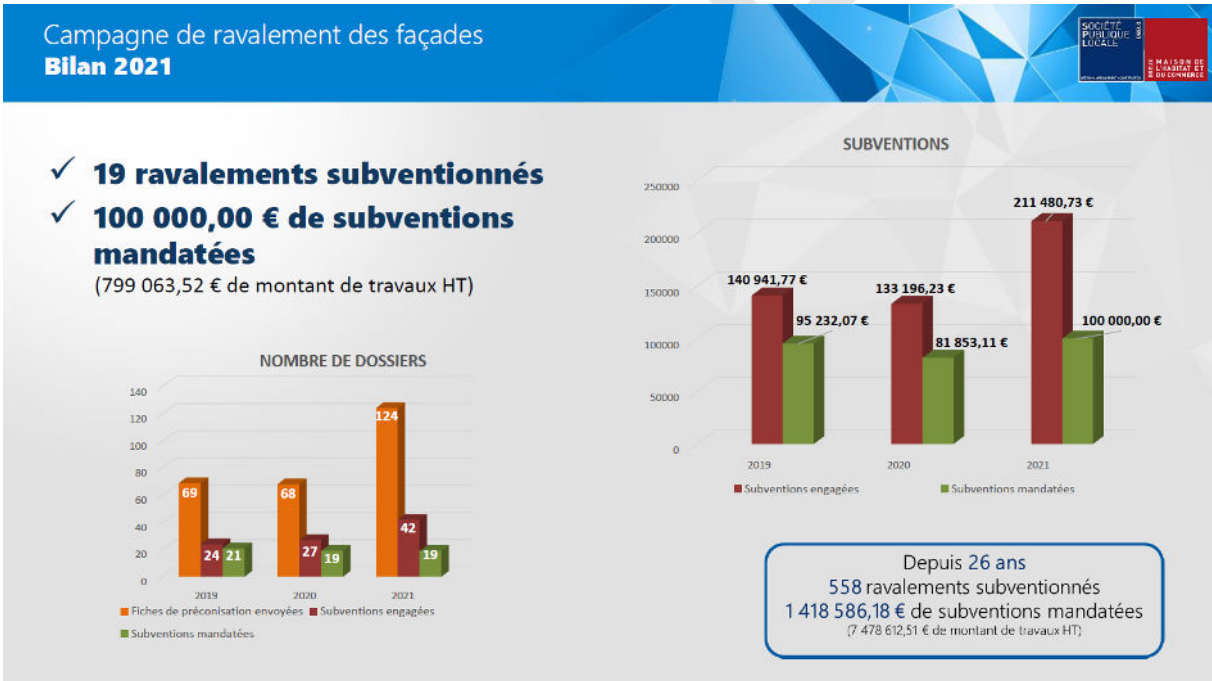
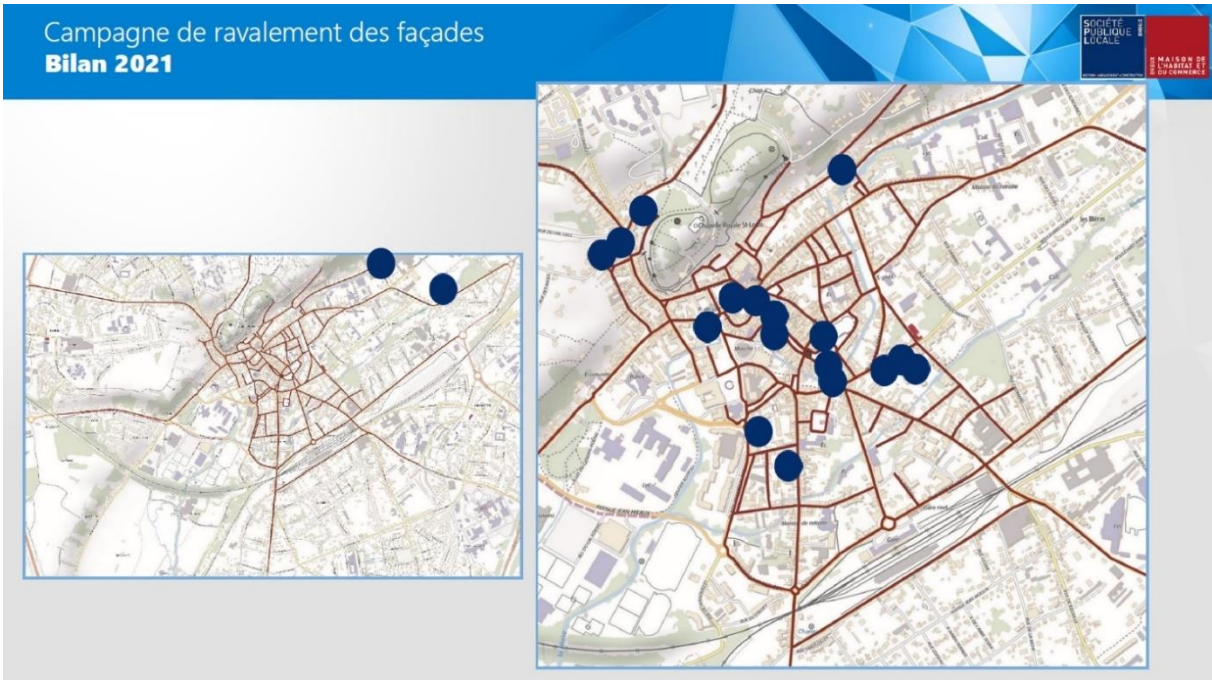


## Rapport d'activité 2020

### BILAN 2020

- 20 ravalements réalisés
- 81 853,11 € de montant de subvention mandatée
- 337 240,44 € de montant de travaux HT

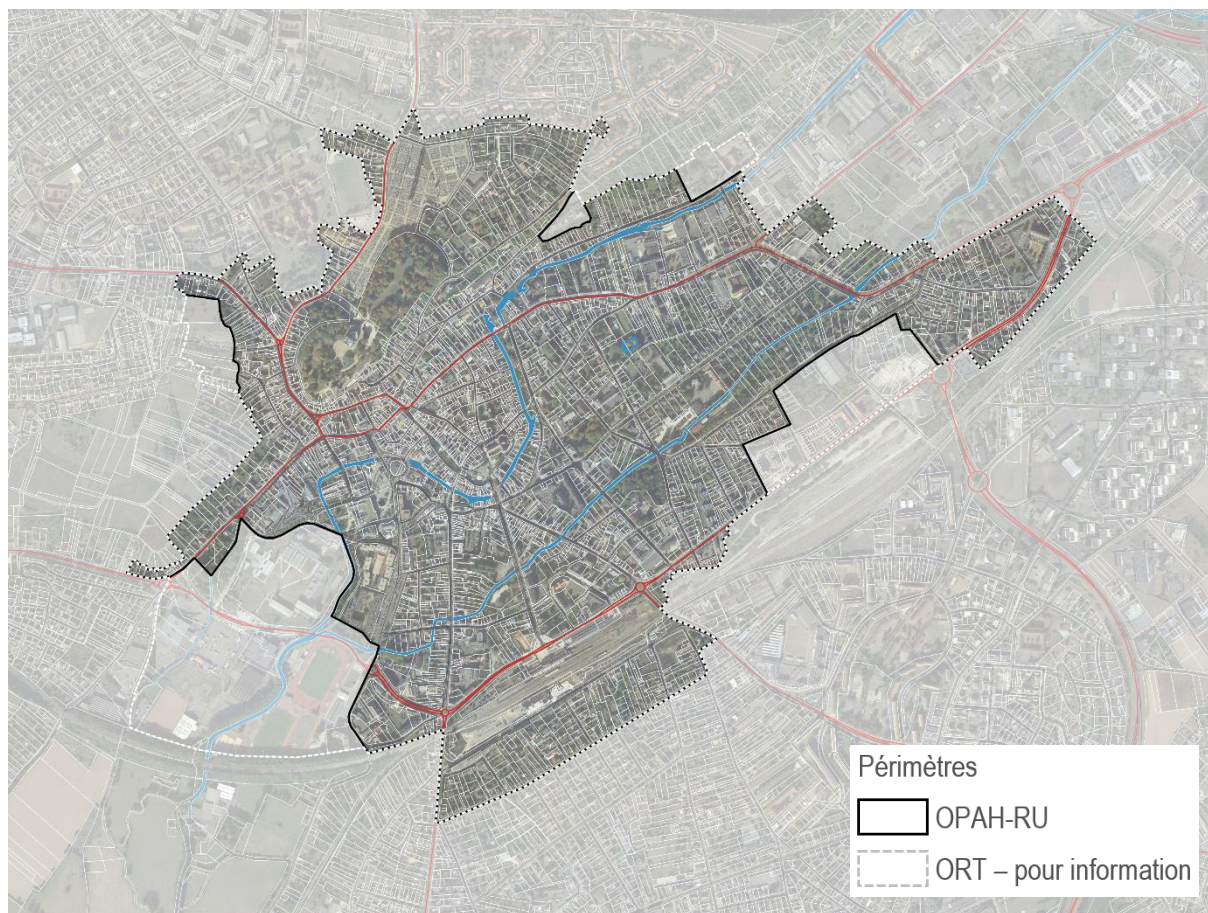




### Annexe 3. Adresses inscrites dans le périmètre d'OPAH-RU

Les adresses sont repérables par la cartographie montrant le périmètre de l'OPAH-RU (3.A) et par liste dans le tableau (3.B).

#### Annexe 3.A. Cartographie des parcelles inscrites dans le périmètre d'OPAH-RU



#### Annexe 3.B. Liste des adresses inscrites dans le périmètre d'OPAH-RU

Voie	Adresses : les numéros énoncés sont <u>inclus</u> (par ex. : n°15 à 18 <u>inclus</u> )
RUE CLAYE	Ensemble des adresses
RUE D ORFEUIL	Ensemble des adresses
RUE DAMARS	Ensemble des adresses
RUE DE BILLY	Ensemble des adresses
IMP DE BOSTON	Ensemble des adresses
RUE DE L ALOUETTE	Ensemble des adresses
PL DE LA BONDE	Ensemble des adresses
RUE DE LA GDE FALAISE	Ensemble des adresses
CHE DE LA HARDIERE	Ensemble des adresses
RUE DE LA PLANE	Ensemble des adresses
RUE DE LA PTE FALAISE	n°1 à 7, n°9, n°11, n°13, n°15, n°17
ALL DE LA REINE	n°2 à 4, n°6 à 10, n°12, n°14
AV DE MELSUNGEN	Ensemble des adresses
RUE DE SAINTE GEMME	Ensemble des adresses

Voie	Adresses : les numéros énoncés sont <u>inclus</u> (par ex. : n°15 à 18 <u>inclus</u> )
RUE DE SENARMONT	Ensemble des adresses
RUE DE VERNOUILLET	Ensemble des adresses
RUE DES ANGLAISES	Ensemble des adresses
RUE DES BATES	n°1, n°2, n°4, n°6
RUE DES CAVES	Ensemble des adresses
RUE DES EPARGES	n°1, n°3, n°5, n°7, n°9, n°11, n°13, n°17, n°19
PL DES FUSILLES	Ensemble des adresses
RUE DES GAULTS	Ensemble des adresses
BD DES MAILLOTIERES	Ensemble des adresses
RUE DES PRETRES	n°2, n°4 à 12
RUE DES ROCHELLES	Ensemble des adresses
RUE DES SOUPIRS	Ensemble des adresses
RUE DESMOUSSEAUX	n°1 à 4, n°8
PL D'EVEESHAM	n°1 à 2
RUE DU BOIS SABOT	Ensemble des adresses
RUE DU CDT BEAUREPAIRE	Ensemble des adresses
RUE DU CHEMIN VERT	Ensemble des adresses
AV DU GENERAL LECLERC	n°2, n°4 à 7, n°9, n°11, n°13, n°17
AV DU GENERAL MARCEAU	Ensemble des adresses
RUE DU PRESIDENT WILSON	Ensemble des adresses
CHE DU ROI	Ensemble des adresses
RUE DU TOURNIQUET	n°2, n°4, n°6, n°8, n°10, n°12, n°14
PL DU VIEUX PRE	n°1 à 6, n°8 à 14, n°16 à 17
BD DUBOIS	Ensemble des adresses
RUE ERNEST RENAN	n°1, n°7, n°9, n°11, n°577
RUE ETHE VIRTON	Ensemble des adresses
GR GDE RUE MAURICE VIOLLETTE	n°1, n°3 à 6, n°9 à 13, n°15 à 22, n°24 à 26, n°28 à 31, n°33 à 37, n°39, n°40 à 43, n°45 à 47, n°49 à 50, n°52, n°54 à 56, n°58, n°60, n°62
RUE GOVIN	Ensemble des adresses
BD JEAN JAURES	Ensemble des adresses
RUE LEONIE	Ensemble des adresses
RUE LEVEILLARD	Ensemble des adresses
RUE LOIS. DESLONGCHAMPS	Ensemble des adresses
RUE LOUIS GAIN	Ensemble des adresses
PL MESIRARD	Ensemble des adresses
RUE N. D. DES MARCHES	Ensemble des adresses
RUE PAPAVOINE	Ensemble des adresses
RUE PARISIS	Ensemble des adresses
BD PASTEUR	n°1, n°3 à 8, n°10 à 11, n°13 à 17, n°19, n°21, n°23, n°25, n°29, n°31, n°33
RUE PET. DE VILLENEUVE	Ensemble des adresses
RUE PETITPAS	n°1, n°2, n°4, n°5, n°7 à 11, n°13, n°15, n°17, n°19
RUE PIERRE SEMARD	n°1

Voie	Adresses : les numéros énoncés sont <u>inclus</u> (par ex. : n°15 à 18 <u>inclus</u> )
RUE PORTE CHARTRAINE	Ensemble des adresses
RUE ROGER SALENGRO	Ensemble des adresses
RUE SAINT DENIS	Ensemble des adresses
RUE SAINT JEAN	Ensemble des adresses
RUE SAINT THIBAULT	Ensemble des adresses
RUE AUX TANNEURS	Ensemble des adresses
RUE BATARDON	Ensemble des adresses
RUE BERNAGE	n°2, n°3, n°5, n°7, n°9
RUE BRISSOT	Ensemble des adresses
ALL CHURCHILL	Ensemble des adresses
RUE DE CHATEAUDUN	n°2 à 4, n°6, n°8
RUE DE LA BICHE	Ensemble des adresses
RUE DE LA SABLONNIERE	Ensemble des adresses
RUE DE RIEUVILLE	n°2, n°4, n°6, n°8, n°10, n°12, n°14
RUE DES EMBUCHES	n°2 à 4, n°7 à 11, n°13, n°17
PL DES F.F.I.	n°2, n°9001
RUE DES FLEURS	Ensemble des adresses
RUE DES FONTAINES	Ensemble des adresses
RUE DES GRANGES	Ensemble des adresses
RUE DES MARCHEBEAUX	Ensemble des adresses
RUE DES TEINTURIERS	Ensemble des adresses
RUE DU BOIS DES FOSSES	Ensemble des adresses
RUE DU DOCTEUR GUERSANT	n°2, n°4
RUE DU GAL DE GAULLE	n°2, n°4, n°6, n°8, n°10, n°12, n°14, n°16, n°18, n°20
AV DU GENERAL PERSHING	n°2, n°4
RUE DU LOUVET	Ensemble des adresses
RUE DU MUSEE	Ensemble des adresses
AV DU PDT JOHN FITZG KENNEDY	n°2
RUE GODEAU	Ensemble des adresses
RUE GROMARD	Ensemble des adresses
PL LOUIS PHILIPPE	Ensemble des adresses
RUE SAINT GILLES	Ensemble des adresses
RUE SAINT PIERRE	n°2, n°5 à 14, n°16 à 19, n°21
RUE ST VINCENT	n°2, n°4, n°6 à 8, n°10
IMP TILLOT	Ensemble des adresses
PL ANATOLE FRANCE	Ensemble des adresses
RUE CHARLES MAILLIER	Ensemble des adresses
RUE CHENEVOTTE	Ensemble des adresses
RUE D 9 10 JUIN 1940	Ensemble des adresses
RUE D ORLEANS	Ensemble des adresses

<b>Voie</b>	<b>Adresses</b> : les numéros énoncés sont <u>inclus</u> (par ex. : n°15 à 18 <u>inclus</u> )
RUE DES CAPUCINS	n°3 à 8, n°11 à 15, n°17 à 22, n°24 à 25, n°28 à 29, n°31, n°33 à 42, n°44, n°46, n°48
ALL DES FOURS A CHAUX	n°3, n°5, n°7, n°9001
RUE DOGUEREAU	Ensemble des adresses
RUE DU DR JOUSSELIN	Ensemble des adresses
RUE DU GRENIER A SEL	Ensemble des adresses
RUE DU MUR	Ensemble des adresses
RUE DU VAL GELE	Ensemble des adresses
RUE DU VIEUX PAVE	Ensemble des adresses
RUE ESMERY CARON	Ensemble des adresses
RUE ILLIERS	Ensemble des adresses
BD LOUIS TERRIER	Ensemble des adresses
IMP MARTEAU	Ensemble des adresses
RUE MERIGOT	Ensemble des adresses
RUE PASTRE	Ensemble des adresses
RUE PHILIDOR	Ensemble des adresses
RUE DE FLANDRES	Ensemble des adresses
RUE DE LAMBALLE	Ensemble des adresses
RUE GOUVERNEUR	n°4, n°6, n°8, n°12, n°14, n°9001, n°9002, n°9003
PL METEZEAU	Ensemble des adresses
RUE ROTROU	Ensemble des adresses
RUE MARQUIS	Ensemble des adresses
PL DU MARCHE COUVERT	Ensemble des adresses
RUE SAINT MARTIN	Ensemble des adresses
AV JEAN MOULIN	Ensemble des adresses
RUE LAMESANGE	Ensemble des adresses
RUE VICTOR HUGO	n°9, n°10, n°12
RUE DU PALAIS	n°11
RUE DE PENTHIEVRE	Ensemble des adresses
RLE AUX COCHERS	Ensemble des adresses
RLE BODEAU	Ensemble des adresses
QUAI AUX ARBRES	Ensemble des adresses
0 CITE DES GRANDS CLOS	Ensemble des adresses
CHE DE BOSTON A COMTEVILLE	Ensemble des adresses
IMP DE LA CAILLE	NC
0 FAUBOURG SAINT THIBAULT	Ensemble des adresses
PL PAUL DOUMER	Ensemble des adresses
RESIDENCE ISLE AU POETE	Ensemble des adresses

#### Annexe 4. Récapitulatif des aides apportées (à la date de conclusion de la convention)

##### Annexe 4.A. Répartition des aides du maître d'ouvrage de l'OPAH-RU et de l'ANAH

Scénario	Désignation	Nb de logements	Dont vacants résorbés	Plafond de travaux subventionnable HT	Taux ANAH maximum	Taux Ville maximum	Primes
#1	PO modeste ou très modeste en logement indigne/très dégradé qui le rend décent avec des travaux lourds et un reste à charge très faible	5	0	50 000,00 €	50%	37%	primes selon éligibilité
#2	PO très modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >35%) avec des aides	4	0	35 000,00 €	50%	10%	primes selon éligibilité
#3	PO modeste en précarité énergétique qui réduit ses charges d'énergie et augmente son confort (gain >35%) avec des aides	8	0	35 000,00 €	35%	10%	primes selon éligibilité
#4	PO très modeste en perte d'autonomie qui retrouve un confort de vie par l'adaptation de leur logement	13	0	20 000,00 €	50%	10%	-
#5	PO modeste en perte d'autonomie qui retrouve un confort de vie par l'adaptation de leur logement	13	0	20 000,00 €	35%	10%	-
#6	PO modeste ou très modeste qui acquiert un logement très dégradé pour le remettre en état avec des travaux lourds et y vivre	2	2	50 000,00 €	50%	15%	primes selon éligibilité
#7	PO très modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >25%) avec des aides	2	2	35 000,00 €	50%	10%	primes selon éligibilité
#8	PO modeste qui acquiert un logement et améliore sa performance énergétique (gain >25%) avec des aides	2	2	35 000,00 €	35%	10%	primes selon éligibilité
#9	PB qui loue un logement indigne ou très dégradé occupé et qui le remet en décence tout en passant à un bail conventionné	6	0	1000€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 80 000,00 €	35%	10%	prime Habiter Mieux sous conditions
#10	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	18	14	1000€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 80 000,00 €	35%	10%	prime Habiter Mieux sous conditions
#11	PB investisseur qui achète un logement très dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet	9	7	1000€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 80 000,00 €	35%	10%	prime Habiter Mieux sous conditions
#12	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation trésorerie d'opération	9	7	750€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 60 000,00 €	25%	10%	prime Habiter Mieux sous conditions

#13	PB investisseur qui achète un logement dégradé, +35% perf & conventionnement motivation monter ambition projet	9	7	750€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 60 000,00 €	25%	10%	prime Habiter Mieux sous conditions
#14	PB qui loue une passoire thermique occupée et souhaite améliorer la performance Énergétique +35% et bail conventionné	8	0	750€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 60 000,00 €	25%	20%	prime Habiter Mieux sous conditions
#15	PB investisseur qui achète une passoire thermique, +35% perf & conventionnement motivation fidéliser locataires	4	3	750€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 60 000,00 €	25%	23%	prime Habiter Mieux sous conditions
#16	PB qui achète rénove transforme en logement de charme un local d'activité / commerce /comble +35% perf & conventionnement	9	0	750€/m <sup>2</sup> de surface fiscale, limitée à 80 m <sup>2</sup> , soit 60 000,00 €	25%	10%	prime Habiter Mieux sous conditions
#17	Copropriété « fragile » qui souhaite améliorer la perf énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique	20	0	25 000,00 €	25%	10%	prime copropriétés fragiles + primes selon éligibilité
#18	Copropriété « autre » qui améliore la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique	20	0	25 000,00 €	25%	0%	primes selon éligibilité
#19	PO qui acquiert un local vacant +2 ans pour en faire sa résidence principale en T1 ou T2 avec un projet de rénovation ambitieux	2	2	sans objet	0%	100%	2 000,00 €
#20	PO qui acquiert un local vacant +2 ans pour en faire sa résidence principale en T3 ou plus avec un projet de rénovation ambitieux	3	3	sans objet	0%	100%	4 000,00 €
#21	PB qui remet en location un T1 ou T2 vacant +2 ans après travaux de rénovation ambitieux	2	2	sans objet	0%	100%	1 500,00 €
#22	PB qui remet en location un T3 ou plus vacant +2 ans après travaux de rénovation ambitieux	3	3	sans objet	0%	100%	3 500,00 €

Les primes en vigueur au stade de la préparation de la convention sont principalement les primes « sérénité », « sortie de passoire thermique », « basse consommation », « habiter mieux » telles que décrites par les délibérations n°2022-49 à 52 du CA du 22/12/2022. En tout état de cause, le porteur de projet est invité à consulter la réglementation ANAH en vigueur au dépôt de son dossier.

**Annexe 4.B. Fiche 13 – Le prêt complémentaire à l'amélioration de l'habitat, RAF 2023 de la CAF 28**

**FICHE 13 – Le prêt complémentaire à l'amélioration de l'habitat**

**Objet de l'aide**  
 Le prêt à l'amélioration de l'habitat légal, en application du décret du 17 septembre 1957, est destiné à permettre l'exécution de travaux d'aménagement ou de réparations comportant une amélioration des conditions de logement.  
 Ce prêt légal est prélevé sur des fonds nationaux alloués par la Cnaf.  
 Un prêt complémentaire au prêt légal a été créé afin d'apporter une aide supplémentaire aux familles.

**Conditions d'attribution**  
 Les familles doivent être éligibles aux aides de l'action sociale de la Caf et répondre aux critères suivants :  
**Conditions relatives à l'allocataire :**  
 Percvoir une prestation mensuelle liée à la charge d'au moins un enfant au moment de la demande.  
 Avoir au moment de la demande un quotient familial inférieur ou égal au plafond fixé annuellement.  
 Ne pas se trouver en situation de surendettement.  
 Ne pas avoir un prêt à l'amélioration de l'habitat en cours de remboursement.  
 Avoir droit à un prêt à l'amélioration de l'habitat légal.

**Conditions relatives à l'habitation et aux travaux :**  
 La construction doit avoir plus de 5 ans.  
 Les travaux ou achats de matériaux ne doivent en aucun cas être réalisés avant le dépôt de la demande.  
 Les travaux doivent concerner la résidence principale (travaux de réparation, d'assainissement, d'agrandissement, d'aménagement du logement, d'isolation...) sont exclus les travaux à caractère somptuaire, les aménagements extérieurs (clôture, descente de garage...) et les travaux concernant l'achèvement d'une construction neuve.  
 Le prêt à l'amélioration de l'habitat ne peut être attribué qu'aux allocataires ayant la qualité de propriétaires, de locataires ou occupant de bonne foi des locaux qu'ils habitent.

**Montant de l'aide**  
 Le prêt légal peut atteindre 80% des dépenses effectuées dans la limite de 1067,14€.  
 Il est remboursable en 36 mensualités maximum (échéance minimum de 16 €), son taux d'intérêt est fixé à 1%.  
 Le prêt complémentaire peut atteindre 80% des dépenses effectuées dans la limite d'un plafond fixé annuellement par la Commission d'action sociale. Il est remboursable en 36 mensualités maximum (échéance minimum de 16 €), sans taux d'intérêt.

**Démarches**  
**Aides sur critères**  
 La famille remplit et renvoie à la Caf l'imprimé « Demande de Prêt à l'amélioration de l'habitat ». La demande doit être accompagnée d'un devis établi par une entreprise ou d'achats de matériaux. L'imprimé est téléchargeable sur le site de la Caf d'Eure et Loir : <https://www.caf.fr/allocataires/caf-d-eure-et-loir/offre-de-service/logement/locataire-ou-propretaire-nous-aidez-ameliorer-votre-logement>  
**Modalités de versement**  
 Les deux prêts sont versés en deux fractions, la première au retour des contrats de prêt, la seconde au vu des factures des travaux. Le remboursement intervient 6 mois après le versement de la première fraction. Les travaux doivent être réalisés dans les 6 mois suivant le versement de la 1ère fraction.

**LES PLAFONDS D'ATTRIBUTION ET LE MONTANT DES AIDES AUX FAMILLES**

LES AIDES	LE QUOTIENT FAMILIAL	LE MONTANT MAXIMUM
<b>LES AIDES AUX TEMPS LIBRES</b>		
<b>FICHE 1</b> L'aide aux vacances familiales	000 à 500 € 501 à 650 € 651 à 750 €	Montant différent selon les tranches et le nombre d'enfants à charge
<b>FICHE 2</b> L'aide aux vacances accompagnées	Pas de condition de QF	Le montant varie en fonction de la Situation de la famille et du projet
<b>FICHE 3</b> L'aide aux vacances familiales sur projet collectif	Pas de conditions de Qf	50 % dépenses prévisionnelles
<b>FICHE 4</b> L'aide aux loisirs en famille sur projet collectif	Pas de conditions de Qf	60 % dépenses prévisionnelles
<b>FICHE 5</b> L'aide aux vacances collectives enfants	000 à 500 € 501 à 650 € 651 à 750 €	Montant par jour et par enfant 35 € 30 € 25 €
<b>FICHE 6</b> Les aides Bafa	Pas de conditions de Qf	Montant différent selon la session de formation
<b>FICHE 7</b> Le secours trousseau	750 € maximum	64,00 €
<b>LES AIDES AU TITRE DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL</b>		
<b>FICHE 8</b> Les aides au titre des événements	Pas de conditions de Qf	Le montant varie en fonction de la situation de la famille
<b>FICHE 9</b> Les secours décès	Pas de conditions de Qf	1.186,00 €
<b>FICHE 10</b> Les aides financières exceptionnelles	Pas de conditions de Qf	Le montant varie en fonction de la situation de la famille
<b>LES AIDES AU TITRE DU LOGEMENT</b>		
<b>FICHE 12</b> Les prêts d'équipement mobilier et/ou ménager	750 €	400,00 € pour un article 800,00 € pour deux articles et plus
<b>FICHE 13</b> Le prêt à l'amélioration de l'habitat	Pas de conditions de Qf pour le prêt légal 750 € pour le prêt complémentaire	1 067,14 € 1422,00 €

#### Annexe 4.C. Principe et pièces justificatives pour l'obtention des primes vacance mises en place par la Ville de Dreux

Les primes vacance sont établies de la manière suivante :

Scénario	Désignation	Montant prime	Nb de logements
#19	PO qui acquiert un local vacant +2 ans pour en faire sa résidence principale en T1 ou T2 avec un projet de rénovation ambitieux	2 000 €	2
#20	PO qui acquiert un local vacant +2 ans pour en faire sa résidence principale en T3 ou plus avec un projet de rénovation ambitieux	4 000 €	3
#21	PB qui remet en location un T1 ou T2 vacant +2 ans après travaux de rénovation ambitieux	1 500 €	2
#22	PB qui remet en location un T3 ou plus vacant +2 ans après travaux de rénovation ambitieux	2 500 €	3

#### Principe

Les primes vacance doivent avoir un rôle d'**effet levier** sur les interventions entreprises par des propriétaires occupants ou bailleurs qui portent un projet de travaux important remettant en occupation un logement assujéti aux scénarios de la présente OPAH-RU. **Plusieurs conditions s'imposent à l'obtention de la prime :**

- Le logement doit avoir été construit depuis 15 ans ou plus ;
- Le logement doit être vacant depuis 24 mois ou plus lors du dépôt du dossier ;
- Le logement doit être dégradé ou très dégradé ;
- Le montant des travaux doit être supérieur à 50.000€ HT pour les PO, 40.000€ HT pour les PB :
  - Ces montants n'incluent que les travaux de remise en état d'habitabilité des logements ;
  - Ces montants excluent les travaux d'embellissement ou d'amélioration cosmétique de l'habitat ;
- Les travaux doivent être éligibles aux scénarios d'intervention calibrés dans la présente OPAH-RU ;
  - En particulier les interventions de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
  - Par conséquent, les scénarios #1, #6, #10 ; #11 ;
- Le logement doit conserver une occupation résidentielle.

Dans le cas des propriétaires bailleurs, **l'accompagnement Action Logement et la prime vacance ne sont pas cumulables.** Par ailleurs, l'aide est octroyée **dans la limite de 2 primes par bâtiment, projet et porteur de projet.**

#### Pièces justificatives

Pour répondre aux principes précédents, les pièces justificatives suivantes sont demandées :

- Document attestant de la vacance du logement sur 24 mois ou plus :
  - Soit copie courrier justificatif fournisseur d'énergie qui atteste de la coupure des fluides (pas de mails acceptés) ;
  - Soit copie des factures d'énergie qui attestent de l'absence ou de la très faible consommation sur 24 mois ou plus ;
- Rapport d'huissier ;
- Copie de l'arrêté de péril avec interdiction d'habiter, le cas échéant ;
- Copie du devis attestant du montant de travaux estimé ;
  - Spécifiant la nature des travaux ;
  - Permettant d'apprécier du caractère « non superficiel » des travaux envisagés ;
- Document attestant de la construction du logement antérieure à 15 ans auparavant.

L'ensemble de pièces doit permettre d'attester au cas par cas et à partir d'un faisceau d'indices de la vacance du logement (ex : rapport de la grille de dégradation de l'opérateur de suivi-animation, transmission des consommations énergétiques, acte de vente mentionnant une vacance, copie du dernier bail, état des lieux...).

L'ensemble de ces pièces est à fournir au service instructeur dans un délai de 3 mois suivant le dépôt du dossier.