Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Un service proposé par Orléans Métropole

ORLÉANS MÉTROPOLE

Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH RU) Quartier Carmes à Orléans

2025-2030

PRÉFET DU LOIRET
Liberté Égalité Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

La présente convention est établie entre :

Orléans Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Serge GROUARD son Président ou son représentant,

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Serge GROUARD Président d'Orléans Métropole ou son représentant,

La ville d'Orléans, représenté par Monsieur Serge GROUARD son Maire ou son représentant,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra - 75 001 Paris, et dénommée ci-après « Anah », représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Serge GROUARD, Président d'Orléans Métropole ou son représentant,

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,

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 générale, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et d'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), 2024 - 2029 du Loiret,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2023 - 2028 d'Orléans Métropole, adopté le 6 avril 2023,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre conclue entre Orléans Métropole et l'État le 10 mai 2022, en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, et ses avenants successifs,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue entre Orléans Métropole et l'Anah le 10 mai 2022 en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, et ses avenants successifs,

Vu le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat d'Orléans Métropole en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 7 juillet 2025,

Vu la délibération du conseil municipal d'Orléans, en date du 26 juin 2025 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil métropolitain d'Orléans Métropole, en date du 10 juillet 2025 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 8 juillet 2025,

Vu la mise à disposition au public du projet de convention d'OPAH du 16/07/2025 au 21/08/2025 à Orléans-Métropole en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Il est exposé ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Table des matières

Préambule 4
1.1. Présentation de la collectivité et enjeux 4
1.2. La politique locale de l'habitat 4
1.3. Le quartier des Carmes 5
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application. 8
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 8
1.1. Dénomination de l'opération 8
1.2. Périmètre et champs d'intervention 8
Chapitre II - Enjeux de l'opération. 9
Article 2 - Enjeux 9
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération 10
Article 3 - Volets d'action 10
1.3. Volet urbain 10
1.4. Volet foncier 11
1.5. Volet immobilier 14
1.6. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 16
1.7. Volet copropriété en difficulté 18
1.8. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 19
1.9. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 20
1.10. 3.8 Volet social 21
1.11. Volet patrimonial et environnemental 22
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation 23
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires 25
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération 25
1.1. Financements de l'Anah 25
1.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 26
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation 27
Article 7 - Conduite de l'opération 27
1.3. Pilotage de l'opération 27
1.4. Suivi-animation de l'opération 29
1.5. Évaluation et suivi des actions engagées 31
Chapitre VI - Communication 33
Article 8 - Communication 33
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 34
Article 9 - Durée de la convention 34
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention 34
Article 11 - Transmission de la convention 35
Liste des annexes 35
Annexe 1 : Nom et numéro des rues situées dans le périmètre de l'OPAH RU des Carmes 36
Annexe 2 : DUP 1 et DUP 2 en cours 38
Annexe 3 : Règlement des aides propres d'Orléans Métropole 39
Annexe 4 : Listes des copropriétés ciblées par le volet « copropriétés dégradées » 43

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Préambule

1.1. Présentation de la collectivité et enjeux

Orléans Métropole est composée de 22 communes, regroupant 292 001 habitants pour 148 662 logements (INSEE 2021). Elle a obtenu le statut de Métropole au 1er mai 2017.

Le parc privé représente environ 81 % des logements, soit 120 805 résidences principales, dont 68 679 propriétaires occupants (57 %), 38 573 locataires (31 %) 11 404 logements vacants (9 %).

Le parc de logement se caractérise par :

- 1/3 des résidences principales construites avant les premières réglementations thermiques
- 41 % en copropriété, soit 61 612 logements pour 3 564 copropriétés

Située à environ 1 heure de Paris, elle la Métropole orléanaise a vu son attractivité renforcée après la crise sanitaire de 2020 et est reconnue zone tendue depuis 2023. L'évolution rapide du marché immobilier se traduit par une hausse des prix et des loyers à l'origine d'une crispation des parcours résidentiels des ménages et des risques accrus de fragilisation de certains secteurs ou certains ensembles immobiliers.

Ainsi, une étude pré-opérationnelle d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique réalisée en 2020 a mis en évidence les constats suivants :

- Un quart des logements métropolitains présenterait des caractéristiques de dégradation ou de non-décence, dont 1 000 logements potentiellement indignes ou très dégradés,
- Une majorité des habitants de ces logements se trouvent en situation de précarité énergétique,
- 12 000 logements sont vacants, dont 3 200 avec une vacance supérieure à 2 ans.

Enfin, comme ce qui est constaté à l'échelle nationale, la population connaît une tendance au vieillissement avec 8,6 % de personnes âgées de plus de 75 ans en 2021.

1.2. La politique locale de l'habitat

Au titre de l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la Métropole exerce les compétences suivantes en matière de politique locale de l'habitat :

- Programme local de l'habitat ;
- Politique du logement ; aides financières au logement social ; actions en faveur du logement social ; actions en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ;
- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.

À ce titre, Orléans Métropole mène depuis plus de 20 ans des actions d'amélioration de l'habitat privé ancien, notamment au travers d'opérations d'amélioration de l'habitat. Ces dispositifs reposent sur des aides aux travaux, notamment de l'Anah, et sur un accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires dans le montage de leur projet.

Orléans Métropole est également délégataire des aides à la pierre depuis 2005 et décide à ce titre de l'attribution des aides de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) sur son territoire. En 2022, à l'occasion

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

du 3ème renouvellement de sa convention de délégation, elle est passée en délégation de type 3 et réalise l'instruction des aides, auparavant déléguée au bureau départemental de l'Anah du Loiret.

En 2022, Orléans Métropole a fait de la transition écologique sa priorité. Pour guider son action, elle a engagé un processus de large concertation dans le cadre des Assises de la Transition qui lui a permis de se doter d'une feuille de route structurée autour de 7 thèmes, dont celui de la rénovation énergétique des bâtiments.

Cette ambition se retrouve également dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole d'Orléans adopté en avril 2023. Il s'articule autour de 4 orientations :

- Inscrire la politique de l'habitat dans la transition écologique,
- Réduire les déséquilibres en faveur des mixités et de la dignité,
- Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements,
- Animer une politique de l'habitat partagée.

Ainsi, la plateforme territoriale de la rénovation énergétique baptisée Ma Métro Rénov' a été créée en 2022. Dans la trajectoire du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2019 - 2025, elle a pour objectifs de permettre la diminution de la consommation énergétique du territoire (- 12 % par rapport à 2012) et des émissions de gaz à effet de serre (- 17 % par rapport à 2012). Une cible de 75 000 logements rénovés avec un gain supérieur à 50 % en 6 ans a ainsi été fixée.

Par ailleurs, la Métropole porte une action volontariste en matière de redressement et de rénovation énergétique des copropriétés, au travers de plusieurs opérations programmées (plans de sauvegarde, OPAH copros dégradés et POPAC), mais également dans le cadre d'une observation et d'une animation locale. Cette démarche permet de soutenir une réelle dynamique de la rénovation énergétique des copropriétés sur le territoire. Enfin, Orléans Métropole s'attache à améliorer le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé, notamment sur les secteurs qui concentrent des fragilités.

1.3. Le quartier des Carmes

Dans les années 2000, l'état des lieux concernant le centre historique (espaces publics dégradés, certains équipements délaissés, façades mornes et non-entretenues, croissance de la vacance des logements et baisse de la valeur foncière) mène à l'élaboration d'un grand projet urbain dans le but de transformer et embellir le centre-ville, notamment sur sa partie Est. Fort du succès des actions engagées, la Ville d'Orléans, relayée par la Métropole, a décidé d'étendre le projet à l'Ouest de l'intra mail en s'appuyant notamment :

- Sur la vocation universitaire métropolitaine qui s'installera dans le site de l'ancien hôpital Porte Madeleine dans le cadre de la ZAC Carmes-Madeleine,
- Sur l'amélioration de l'habitat,
- Sur la transformation de la rue des Carmes, axe majeur du quartier.

Dès lors, de nombreuses actions ont été engagées afin de renouveler l'image de la Ville, notamment sur l'espace public, les friches urbaines, les transports en commun, les logements neufs et anciens, le commerce de proximité.

En 2019, Orléans Métropole s'est engagée dans un mode d'intervention volontariste avec l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Renouvellement Urbain du quartier des Carmes à Orléans, mettant notamment en œuvre des opérations de restauration immobilière. Cette opération vise

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

à réhabiliter des immeubles privés vétustes et dégradés dans le cadre d'un vaste projet de requalification urbaine du secteur. Prolongée à titre dérogatoire jusqu'en juillet 2025, cette opération était appelée à être renouvelée pour 5 années supplémentaires, compte tenu de l'étendue du périmètre et de l'ampleur des difficultés à traiter.

À cet effet, Orléans Métropole s'est engagée dans la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le quartier des Carmes en juin 2024 qui poursuivait 2 objectifs :

- Dresser un bilan des actions déployées dans le cadre de la première OPAH RU afin de conforter les leviers efficaces.
- Réinterroger et renouveler l'action publique sur un quartier en profonde mutation urbaine, avec notamment un poids prépondérant du logement locatif privé ;

Les enseignements de l'étude sont les suivants :

- Un quartier qui, au cours des dernières années, a perdu des habitants (de manière générale la ville centre d'Orléans est en solde négatif), mais cette dynamique devrait s'inverser compte tenu de la production de logement neufs de la ZAC,
- Un quartier « spécialisé » dans l'accueil des jeunes ménages célibataires ou en couples sans enfant (68 % de ménages d'une seule personne comparé à 51 % à l'échelle de la Ville d'Orléans, et 60 % d'habitants ont entre 15 à 45 ans comparé à 45 % à l'échelle de la Ville d'Orléans),
- Orléans accueillerait plus de 3 000 étudiants aux Carmes en 2028 ce qui engendre un effet d'aubaine pour les propriétaires bailleurs du secteur avec un risque fort d'aggraver la spécialisation du parc locatif.
- Un parc très majoritairement de petits logements locatifs (plus de 600 logements de moins de 25 m²).
- Un taux significatif de logements très énergivores (62 % des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic présentent un DPE de niveau E ou inférieur). Ces logements locatifs ne pourront plus être loués au cours des prochaines années (horizon 2034) et présenteront des manquements aux normes de décence.
- Le bâti ancien des Carmes présente un enjeu de réhabilitation plus important que dans d'autres quartiers d'Orléans. Environ 1 000 logements sont classés en état passable et 555 logements en état médiocre ou mauvais. Ces logements dégradés sont majoritairement dans le parc locatif privé et en copropriété.
- La prépondérance de logements en copropriétés qui représentent 70% du parc des Carmes (276 copropriétés, soit 2 455 logements). Ce sont majoritairement des petites copropriétés (9 logements en moyenne) avec des problématiques de désorganisation (absence de Syndic, pas de vote en AG, pas de budget, etc.) et d'entretien des parties communes.
- Une vacance contenue, mais des en enjeux de restructuration notamment concernant la forte augmentation de l'offre de meublé de tourisme dans le secteur des Carmes (4 % du parc locatif privé depuis 2024).

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Malgré des avancées réelles qui ne sont pas toutes quantifiables, les objectifs fixés dans la précédente OPAH RU (2019 - 2024) en termes de rénovation de logements, conventionnement de logements ne sont pas complètement atteints, sur le volet incitatif. Toutefois, il a été constaté une nette montée en puissance lors de l'année de prolongation (du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025).

Au regard de la tension immobilière du secteur, accrue par son attractivité retrouvée, et l'étendue du périmètre, la première étude pré-opérationnelle avait d'ailleurs estimé que deux OPAH RU successives seraient nécessaires pour parvenir à une évolution pérenne de l'habitat.

L'étude pré-opérationnelle pour le lancement de cette deuxième OPAH RU a permis d'actualiser la connaissance du quartier, notamment de son marché immobilier et d'approfondir certains enjeux tels que la rénovation énergétique en site patrimonial, les meublés de tourismes et les petites copropriétés fragiles.

C'est dans ce cadre que la collectivité a décidé, en lien avec les services de l'État, de reconduire le dispositif d'OPAH RU au bénéfice de ce quartier en précisant des volets d'intervention ainsi que des objectifs qui sont détaillés dans la présente convention.

Cette opération a vocation à être complétée en 2026 par une intervention à l'échelle de l'ensemble de la Métropole visant à lutter contre l'habitat indigne, vacant et énergivore dont le principe a été approuvé par délibération en date du 29 septembre 2022 à l'issue d'une étude pré-opérationnelle qui s'est déroulée de 2020 à 2021.

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

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

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

1.1. Dénomination de l'opération

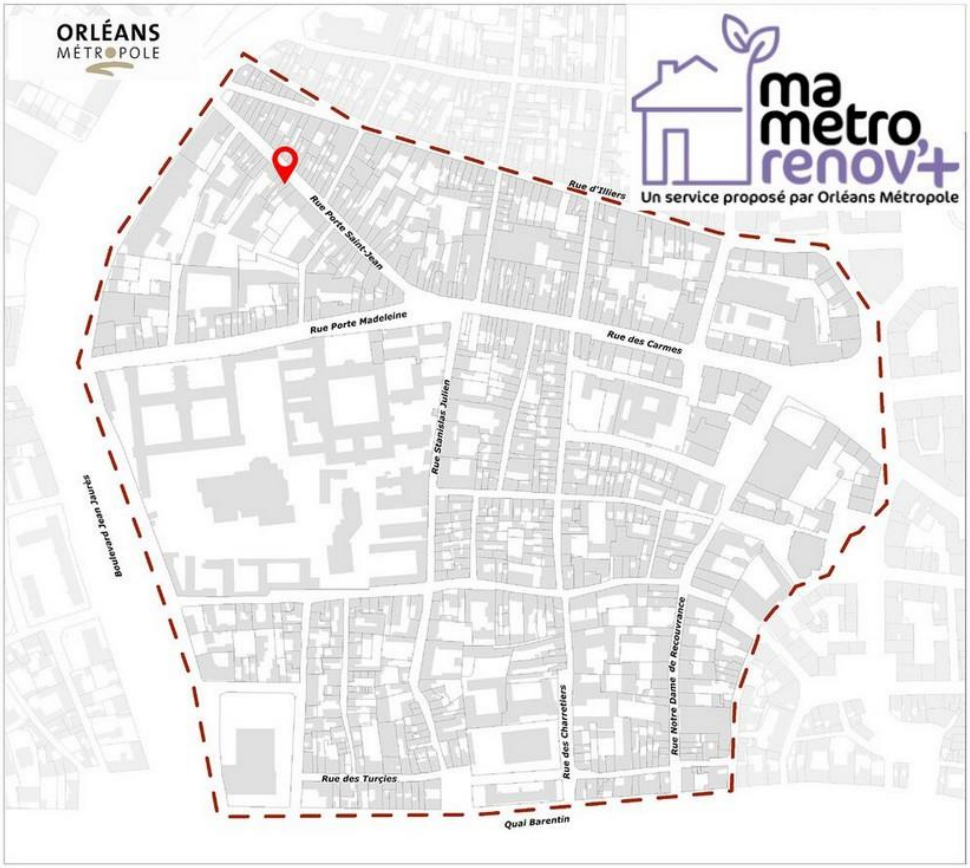
La Commune d'Orléans et Orléans Métropole, aux côtés de l'État, l'Anah et la Région, décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain (OPAH RU) sur le quartier des Carmes.

La mise en place de cette opération succède à la précédente OPAH RU menée sur le même quartier entre 2019 et 2025.

Elle prend le nom de MaMétroRénov' + Carmes.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention correspond au périmètre retenu au titre du PNRQAD et se définit comme suit :



Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 - Enjeux

Au sein de ce quartier a été identifié un fort enjeu de traitement de l'habitat ancien dégradé.

Un habitat ancien dégradé et déqualifié

Le quartier des Carmes concentre un bâti ancien, dense, peu entretenu et à vocation majoritairement locative ayant conduit à d'importantes divisions de logements, ainsi qu'à la transformation quasi systématique des greniers en logement. De fait, l'offre de logements du quartier s'est « spécialisée », essentiellement constituée de très petits logements (T1 ou T1 bis de moins de 20 m²).

Cela est à mettre en relation avec un taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), s'élevant à 11 % dans le secteur, voire même 15 % dans certaines rues, alors qu'il n'est que de 5,3 % pour l'ensemble de la ville d'Orléans. Cela représente plus de 400 logements potentiellement indignes. Malgré ces chiffres, peu de procédures destinées à traiter l'habitat indigne ont été engagées à ce jour.

Par ailleurs, le taux global de logements vacants au moment de la première étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, atteignait 14 % (environ 360 logements) dans le quartier des Carmes alors qu'il est de 9 % à l'échelle de la ville d'Orléans, cela pouvant indiquer une inadaptation de l'offre, souvent du fait de sa typologie et de son état. Ce niveau élevé de vacance des logements n'a pas été vérifié pendant la première OPAH RU.

Enfin, il persiste un enjeu de lutte contre la précarité énergétique car les immeubles anciens vétustes constituent des passoires énergétiques, alors même que les ménages résidents sont très modestes.

La nécessité d'actions de requalification de l'habitat privé à long terme

Depuis plus de 30 ans, la Ville d'Orléans puis la Métropole, appuyées par l'État, ont engagé des actions successives destinées à mobiliser et aider les propriétaires privés à réhabiliter les logements ; ces actions ont obtenu des résultats mais ne se sont pas avérées suffisantes :

Malgré la mobilisation de moyens importants, la qualité des immeubles, la faible mobilisation des propriétaires et le caractère uniquement incitatif des dispositifs mis en place, n'ont pas permis de renverser la situation de l'habitat dégradé dans l'intramail. C'est pourquoi, il a été décidé en 2019 de mettre en place un dispositif plus contraignant, laissant néanmoins toute sa place à l'incitatif : une OPAH RU combinée à des Opérations de restauration immobilière (ORI).

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Les objectifs déterminés par les partenaires publics de la présente convention sont organisés autour de 5 thématiques principales, qui sont ensuite déclinés en volets d'actions :

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

- Passer d'une logique d'actions individuelles « dossiers » à une logique collective, orientée vers les copropriétés afin de massifier les projets et les résultats concrets au sein du quartier des Carmes,
- Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne par une vigilance accrue des dynamiques à l'œuvre au sein du parc locatif,
- Déployer un accompagnement renforcé vers les ensembles immobiliers les plus en difficulté (copropriétés) mais également monopropriétés,
- Contribuer à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique en les combinant, chaque fois que cela est possible, à la dynamique existante de rénovation patrimoniale des immeubles, et ainsi venir en soutien de la campagne de ravalement de la ville d'Orléans,
- Enfin, réguler, autant que de possible la trop forte spécialisation locative du quartier, et le cas échéant, privilégier une mise sur le marché de logements aux normes.

Article 3 - Volets d'action

1.3. Volet urbain

1.3.1. Descriptif du dispositif

Il s'agira d'assurer la bonne articulation des projets de rénovation développés dans le cadre de l'OPAH RU et les autres opérations d'aménagement et de requalification du quartier des Carmes, notamment en corrélation avec la ZAC Carmes-Madeleine.

Dans le cadre des actions engagées depuis 2002 visant à requalifier et redynamiser le centre-ville d'Orléans, le quartier des « Carmes » a été retenu en 2009, au titre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), au regard notamment de la forte déqualification du bâti.

Un projet urbain d'ampleur a été défini autour de la mise en place d'une Concession d'aménagement d'OPAH RU comprenant des ORI, qui s'inscrit dans la continuité de la transformation du secteur Ouest du centre-ville engagé depuis des années avec :

- l'arrivée de la seconde ligne de tramway qui a permis la requalification et la piétonisation de la rue des Carmes,
- la requalification des rues du quartier, couplée à la campagne de ravalement des façades,
- la création en 2010 de la ZAC Carmes-Madeleine qui se développe sur 11 hectares, qui vise la mise en valeur du patrimoine bâti, l'embellissement de l'espace public, avec, notamment, la création d'un nouveau jardin public,
- l'implantation de la faculté de Droit Economie Gestion, du dispensaire du CHU, de nouveaux logements, commerces et un établissement hôtelier, sur le site de l'ancien hôpital Porte-Madeleine.

Toutes ces actions volontaristes ont pour objectif que le quartier reprenne une dynamique et assume une véritable mixité sociale, d'autant que des milliers d'étudiants vont arriver avec l'implantation de la faculté de Droit Economie Gestion, sur le site de l'ancien hôpital Porte-Madeleine.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Ces actions de requalification urbaine et de valorisation des espaces publics seront engagées par la Ville et ses opérateurs, pendant la durée de la convention, sur le secteur Ouest du centre-ville, en accompagnement du projet Carmes Madeleine et de l'OPAH RU.

1.3.2. Objectifs

L'enjeu est la requalification d'une rue par an pendant toute la durée de l'OPAH RU, soit 5 rues entièrement requalifiées, avec un soin particulier apporté aux matériaux employés, à leur provenance et à leur performance en termes de développement durable et de réduction des îlots de chaleur.

1.4. Volet foncier

1.4.1. Descriptif du dispositif

Le volet foncier est un axe important, participant du traitement de l'habitat dégradé dans l'OPAH RU.

Pour cette raison, la mise en œuvre de l'OPAH RU et d'opérations de restauration immobilières a été confiée, dès la première OPAH, à un opérateur doté de compétences foncières dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Les ORI et les actions de recyclage foncier constituent un mode d'intervention ciblé et contraignant sur l'habitat privé dégradé, adapté aux dysfonctionnements rencontrés par les immeubles en déshérence, qu'il s'agit de traiter durablement pour les réintégrer dans le marché du logement. Il s'agit, également, de favoriser la remise sur le marché des logements vacants.

Trois ORI étaient programmées sur le périmètre, portent sur une trentaine d'immeubles au total. Sur ce nombre, il était estimé, à l'origine de l'opération qu'une dizaine d'immeubles pourrait aboutir à un recyclage immobilier par le biais d'acquisitions, amiables ou non.

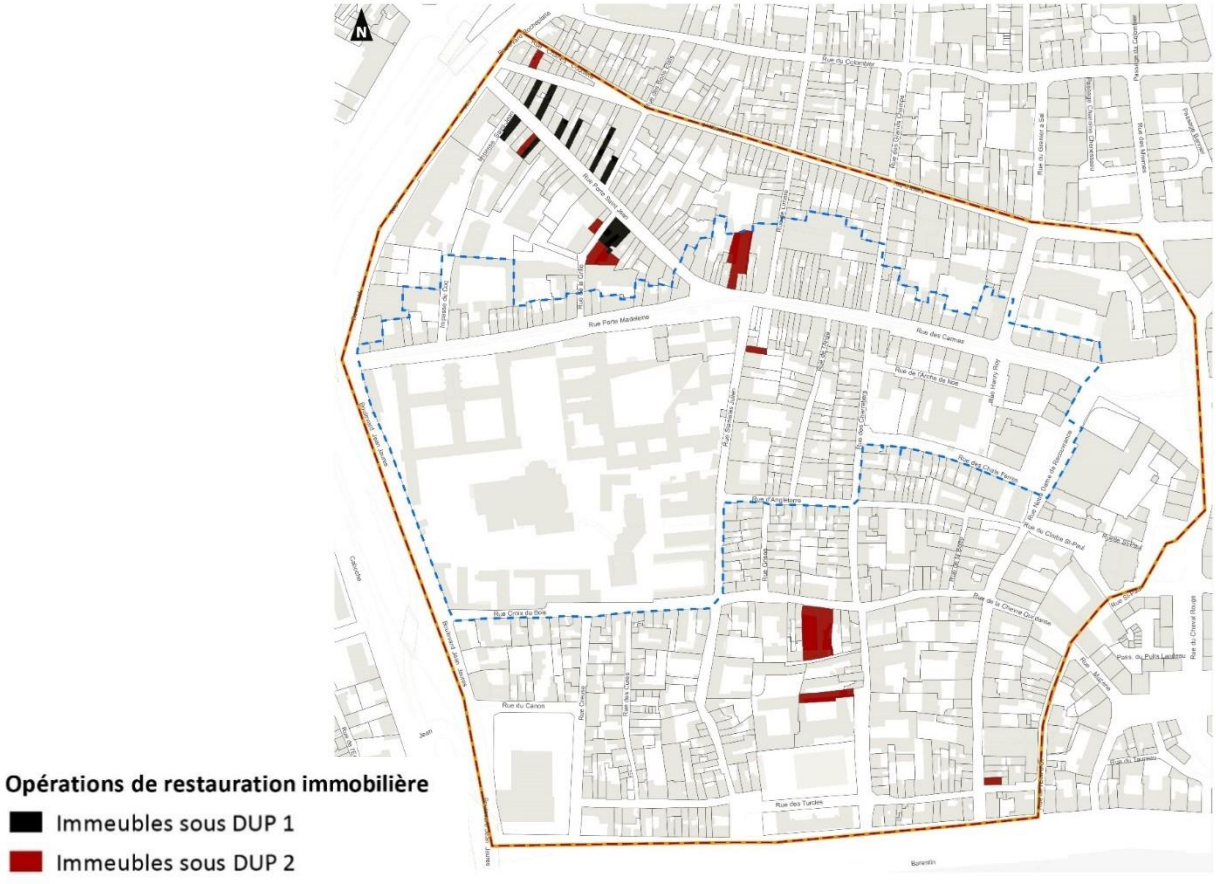
Une première DUP Travaux en date du 27 février 2018 a été prorogé par arrêté préfectoral en date du 22 février 2023, pour courir jusqu'en 2028. Une deuxième, portant sur 10 immeubles, a été prise le 23 mai 2022, pour courir jusqu'en 2027. Une troisième DUP Travaux est à l'étude, portant sur 6 à 12 immeubles, dans le cadre de la concession d'aménagement.

La mission d'animation comporte 2 volets principaux :

- l'animation renforcée des ORI successives en vue de la mise en œuvre par le propriétaire d'un projet de réhabilitation conforme aux prescriptions de la DUP Travaux, dans un délai fixé de 15 à 24 mois ;
- le recyclage potentiel de 10 immeubles dans le cadre des ORI et d'au moins 4 immeubles à enjeux, hors DUP tel que présenté au bilan d'aménagement de la concession.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Localisation cadastrale des immeubles concernées par les deux DUP d'ORI :



Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Le suivi-animation des dossiers sous opération de restauration immobilière implique un certain nombre d'étapes :

- Notifier les prescriptions de travaux et délais de réalisation ;
- Mobiliser les propriétaires des biens concernés, suivre et sécuriser leur prise de décision ;
- Expliquer les enjeux de la DUP travaux à chacun des propriétaires (choix des immeubles, obligation de travaux, délai de réalisation, obligations de relogement éventuelles, etc.) ;
- Convaincre les propriétaires d'élaborer un projet de réhabilitation durable : préconiser le recours à un homme de l'art, procéder à des visites / explications sur la réglementation technique / thermique, informer les propriétaires sur les aides financières, apporter le conseil et l'assistance nécessaire, etc. ;
- Veiller à ce que le projet soit conforme aux prescriptions de la DUP : expliquer l'obligation de dépôt de Permis de construire, contrôler les plans et les notices techniques descriptives, négocier pour des réhabilitations plus qualitatives, etc. ;
- Contrôler les travaux réalisés jusqu'à la fin du chantier par la mise en œuvre de réunion de suivi : veiller au respect du calendrier prévisionnel, s'assurer de la conformité des travaux engagés par rapport au PC, recadrer éventuellement sur la mise en œuvre des travaux, etc. ;
- Décider, à tout moment, de poursuivre ou non la procédure d'ORI, en accord avec le concédant, au regard de la réaction et des engagements du propriétaire.

Le recyclage immobilier consiste à :

- Mener les procédures d'ORI en cours, assurer le recyclage des immeubles sous DUP Travaux dans les situations de propriétaires vendeurs, ou non volontaires dans la réalisation de travaux ;
- Constituer le dossier d'enquête parcellaire et, le cas échéant, mener la procédure d'expropriation ;
- Acquérir, le cas échant, des immeubles ou logements, à l'amiable, par voie d'expropriation et par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ;
- Coordonner et contrôler les études techniques (diagnostics thermiques, structurels…) relatives à la définition du projet de travaux pour chaque adresse ;
- Effectuer les études de reprogrammation nécessaires, jusqu'aux autorisations d'urbanisme, et définir les produits de sortie de réhabilitation et leur mode de commercialisation, dans le respect des objectifs de l'opération en termes de typologie, de qualité et de prix de sortie ;
- Gérer les biens acquis, accompagner les ménages occupants, y compris hébergement temporaire, voire relogement, en lien avec les institutions et partenaires mobilisés sur ce sujet ;
- Réaliser les travaux nécessaires sur les immeubles acquis avant la revente pour réhabilitation : travaux préparatoires pouvant aller jusqu'à la restructuration des immeubles, travaux de préservation et d'entretien des immeubles ou parties d'immeubles, démolition des bâtiments existants nécessaire pour la réalisation de l'opération ;
- Céder les charges foncières à l'appui d'un cahier des charges, conforme aux prescriptions contenues dans la DUP Travaux, avec l'accord préalable du concédant.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

L'animateur de l'ORI accueillera et conseillera les acquéreurs potentiels, en lien avec les équipes du prestataire du suivi-animation de l'OPAH RU, sélectionné suivant les règles de la commande publique, pour leur présenter les capacités de financement de leur projet.

Les études nécessaires à la délimitation des immeubles potentiellement visés par une procédure de Restauration Immobilière s'appuient sur l'étude pré-opérationnelle.

- Les propositions sur la base de ces études préliminaires de listes d'immeubles concernés par cette procédure, soumises à la validation par le concédant dans le cadre du comité de pilotage ;
- Les études relatives à la programmation des travaux à réaliser pour chaque bâtiment inclus dans la liste des futures DUP de travaux, la définition de l'échéancier de réalisation, l'élaboration du bilan financier prévisionnel ;
- La constitution des dossiers de DUP.

Ce volet alimentera celui concernant la lutte contre l'habitat indigne, notamment dans le cadre de la mobilisation des financements THIRORI auprès de l'Anah, en consolidant leur mise en œuvre opérationnelle.

Dans le cadre de ce volet foncier, le droit de préemption urbain renforcé est mis en œuvre et délégué au concessionnaire de l'OPAH RU - ORI, qui dispose ainsi d'un outil de suivi du marché sur le périmètre mais également d'intervention supplémentaire dans le cadre de vente d'immeubles à enjeux.

1.4.2. Objectifs

Les objectifs quantitatifs, également inscrits dans le cadre de la concession d'aménagement, sont les suivants :

- 25 à 30 immeubles en ORI,
- 3 primes au regroupement,
- 3 primes à l'accession,
- 5 à 8 logements vacants remis sur le marché.

1.5. Volet immobilier

1.5.1. Descriptif du dispositif

Le volet immobilier de l'OPAH RU est prépondérant à plus d'un titre :

- En premier lieu, en lien avec le volet urbain, les acteurs de l'OPAH RU devront mener une mission d'articulation forte avec les opérateurs d'aménagement et de renouvellement, qu'il s'agisse des prestataires missionnés ou des services techniques de la collectivité, notamment la SEMDO.

- En second lieu l'OPAH RU permettra de mener une action sous deux formes :

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

A/ De façon incitative :

L'opérateur consacrera une partie de son temps à mobiliser localement la population des propriétaires bailleurs. Ces derniers, identifiés lors d'actions sur des adresses précises, ou orientées par les services ou d'autres acteurs privés (agences, syndics, conseillers syndicaux) seront rencontrés afin de présenter les avantages des dispositifs d'aides à la réhabilitation des logements locatifs privés, ainsi que leurs contreparties. L'outil LOC AVANTAGES, dans sa transcription « intermédiaire » ou « sociale » doit favoriser la prise de décision des investisseurs.

De même, les dispositifs destinés à améliorer l'étiquette énergétique des logements (critère grandissant au regard des obligations de performance avant relocation à terme) seront de nature à convaincre l'engagement de projets.

Le tissu de logements vacants répertorié au sein du périmètre fera l'objet d'une attention particulière.

L'objectif de cette OPAH RU consiste à remettre sur le marché entre 5 et 8 logements vacants avec une ventilation entre LOC' AVANTAGE 1 (5 logements) et LOC' AVANTAGE 2 (3 logements).

Au-delà de la remise en état technique, c'est également la maîtrise incitative des loyers pratiqués sur le quartier qui est en jeu. Parvenir à maintenir ou, à défaut, faire émerger une offre locative intermédiaire afin de contribuer à détendre les tensions sur le marché immobilier et favoriser l'apparition d'une segment résidentiel complémentaire.

Parmi les autres outils dont l'opérateur devra se saisir, une veille sur les Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) devra être soutenue ainsi que l'ensemble des dispositifs récents permettant de mieux repérer l'existence de bailleurs, tels que le Permis de Diviser (PDD) et Permis de Louer (PDL). Ce dernier pourrait être étudié à titre expérimentale par la collectivité à l'issue de la première année d'OPAH RU

En revanche, les dispositifs d'intermédiation locative - généralement développés par des opérateurs associatifs à des fins très sociales et destinés à mobiliser le parc privé pour de l'hébergement provisoire - ne seront pas encouragés compte tenu des fragilités sociales avérées sur le quartier. Plus précisément c'est l'item de l'hébergement qui n'est pas fléché ici ; le conventionnement ponctuel de logements étant en revanche envisagé.

B/ De façon coercitive :

En deuxième lieu, le quartier des Carmes se caractérise par une forte présence de bailleurs, qu'il s'agisse de propriétaires bailleurs / investisseurs au sein de copropriétés ou de monopropriétés. La confirmation de cette donnée durant l'étude pré-opérationnelle, alliée aux constats techniques réalisés également en termes de signalements de logements indécents ou insalubres et d'immeubles qui nécessitent d'importants travaux de remise aux normes, rend nécessaire en parallèle de l'OPAH RU la mise en œuvre d'un volet coercitif par le biais de la procédure juridique d'Opération de restauration immobilière (ORI) par ailleurs déjà développé dans le cadre de la concession d'aménagement portée par la SEMDO.

L'ORI poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre les situations de logements indignes et non décents ;
- Résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché ;
- Reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements ;
- Faciliter les mutations foncières et immobilières ;

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- Accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire.

Le recours à l'ORI se justifie notamment en présence de difficultés freinant la réhabilitation : grande vétusté, insalubrité, vacance structurelle ; manque de volonté des propriétaires ou encore échec des dispositifs incitatifs.

Concrètement :

- Identification durant la première année d'OPAH des immeubles à dominante bailleurs, qui ne montreraient pas d'intérêt pour le caractère incitatif de l'OPAH RU alors qu'ils nécessitent des travaux de remise aux normes tant en parties communes qu'en parties privatives.
- Lancement par la SEMDO de la procédure ORI dans ses étapes judiciaires : enquête publique, rapport du commissaire enquêteur jusqu'à la Déclaration d'utilité publique qui prescrit les travaux à exécuter.

Une pré-liste d'immeubles identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle figure en annexe de la présente convention.

1.5.2. Objectifs

L'objectif de 5 immeubles, soit environ 50 logements ciblés, comprendra toutes typologies à vocation d'habitation (ou le cas échéant de locaux commerciaux) dans un état de dégradation justifiant des travaux relevant de l'utilité publique.

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

1.6.1. Descriptif du dispositif

La mise en place de l'OPAH RU sur le quartier des Carmes répond à une grande variété de situations et de fragilités au sein de l'habitat privé. Le traitement et la prévention contre le logement indigne fait partie des problématiques majeures identifiées.

Au moment de l'étude pré-opérationnelle, un potentiel de 17 % du parc (554 logements) entrant dans la catégorie statistique de l'état technique médiocre à mauvais avait été identifié comme relevant d'un des cas de figures suivants :

- Logements identifiés par les services de la collectivité avec un arrêté,
- Logements relevant de manquements au Règlement sanitaire départemental (RSD), ou frappés d'une injonction travaux,
- Logements cumulant les mauvais indicateurs statistiques dans l'analyse des données (vacance structurelle, état technique médiocre…)

Ce volet constitue également un axe politique fort et il est proposé de traiter 15 adresses (135 logements en moyenne) concernés par cette problématique. Le traitement des situations d'insalubrité suppose une mobilisation de plusieurs acteurs pour mener des actions relevant de champs variés :

- Les services de la collectivité ou de l'État (SCHS, Polices de l'Habitat, cellule de traitement de l'Habitat indigne, ARS, Service d'action sociale) ;

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

- L'opérateur en charge du repérage et surtout de la prise de contact avec les propriétaires et locataires concernés par ces situations.

L'intérêt d'une OPAH RU sur un tel secteur réside dans la conjugaison entre les actions incitatives et les étapes plus coercitives, pouvant aller jusqu'aux travaux de substitution ou travaux d'office.

L'opérateur prend attache avec les personnes concernées pour mener un premier travail de mise à plat de la situation technique et sociale sur la base des signalements pouvant voir été préalablement effectués.

- Techniquement, il s'agit de calibrer les travaux à réaliser, leurs coûts et les aides mobilisables (sous conditions) pour répondre à l'arrêté, l'injonction et tout simplement résoudre une situation constatée ;
- Socialement, il s'agit d'établir un rapport social pour mesurer la situation de l'occupant et les orientations à réaliser vers les services sociaux compétents. Très souvent la question du relogement, temporaire ou définitif, se pose dans ces situations. Le propriétaire est intégré aux échanges pour tenter de faire émerger des solutions autonomes. L'articulation entre les services de la ville et l'opérateur devra permettre de trouver des solutions de relogement temporaire ou d'hébergement provisoire.

L'action de l'opérateur peut se résumer ainsi, en cas de travaux en milieu occupé :

- Alerter les services pour toutes infractions constatées,
- Estimer le nombre d'hébergements à prévoir,
- Aider le propriétaire à rechercher des solutions,
- Veiller à ce que des engagements écrits soient pris, garantissant les droits du propriétaire et du locataire,
- Monter les dossiers de subventions,
- Rechercher les préfinancements.

Dans le cas où les démarches de médiation et d'incitation se révèleraient inefficaces, la Ville d'Orléans sont dotées d'une équipe renforcée qui, en appui avec l'ARS, peut exercer des contraintes pouvant aller jusqu'à la réalisation de travaux de substitution ou travaux d'office. L'Anah mobilise une ligne de financement permettant à la collectivité de bénéficier d'une subvention pour réaliser les travaux d'office. Le solde fait l'objet d'un recouvrement par la collectivité auprès du propriétaire.

1.6.2. Objectifs

Faute de pouvoir évaluer de façon réaliste les besoins en matière de co-financement de travaux d'office, une provision est inscrite dans la présente convention pour mémoire. Cette dernière pourra être rediscuté en fonction de la réalité des besoins constatés sur le terrain durant l'OPAH RU.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

1.7. Volet copropriété en difficulté

1.7.1. Descriptif du dispositif

La volumétrie de ce volet est significative : 276 copropriétés de taille variable qui totalisent 70 % du parc de logements (2 455 logements) du quartier des Carmes. Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les adresses ont été diagnostiquées avec un niveau de difficultés techniques et de gestion varié et souvent élevé. À titre d'exemple, 21 % des copropriétés (41 adresses) immatriculées ont des fragilités de gestion.

Ces ensembles immobiliers constituent le volet « Copropriétés en difficulté » de la présente OPAH RU. Les diagnostics réalisés ont permis d'établir une feuille de route et des priorités dans les stratégies de redressement à décliner sur le terrain.

L'opérateur, dans le cadre des premiers mois de sa mission, profitera des prises de contacts avec les instances de chaque adresse (syndic- gestionnaire ; conseil syndicaux) pour élaborer un plan d'action qui définisse :

- Les sujets qui doivent faire l'objet d'un redressement,
- Les étapes de la requalification durant les 5 ans de l'OPAH RU.
- La mobilisation des aides ouvertes dans le cadre de ce dispositif (subventions, aides, etc…).

Pour chaque copropriété, il sera défini un plan d'action comportant :

- Identification et mobilisation des partenaires ;
- Accompagnement social individuel ;
- Assistance juridique, administrative et technique ;
- Redressement de la gestion financière ;
- Mise en place du portage ciblé (mobilisation de bailleurs) ;
- Information et formation des copropriétaires et du conseil syndical ;
- Mise en œuvre d'actions de Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Malgré l'intensité de l'ingénierie qui sera mobilisée pour permettre la requalification de ces immeubles, la démarche restant incitative, il n'est jamais exclu de constater des blocages sur le terrain qui empêchent certaines adresses de s'inscrire dans un processus durable de redressement. Pour autant, compte tenu des engagements contractuels définis en amont entre la collectivité et l'opérateur, il est indispensable de maintenir la dynamique opérationnelle suscitée par l'animation de l'OPAH RU.

C'est dans cette optique qu'est prévue au sein de la présente convention la possibilité de traiter d'autres adresses, repérées lors de l'étude pré-opérationnelle avec des indicateurs statistiques témoignant d'une grande fragilité. La convention prévoit donc que l'opérateur s'attache à traiter ces 15 adresses particulières en les considérant alternativement de la façon suivante :

- Les intégrer au volet « Copropriétés en difficulté » si une partie de celles-ci se révélaient bloquées pour mener cette démarche,
- À défaut, et en fonction de leur état de santé, accompagner ces copropriétés vers d'autres outils incitatifs : travaux de mise aux normes, ou encore travaux de rénovation énergétique,
- Enfin, retenir celles qui pourraient intégrer le processus de l'ORI porté par le groupement SEMDO-CITALLIOS dans le cadre de la concession.

1.7.2. Objectifs

L'objectif est de 13 copropriétés, soit environ 92 logements concernés.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

1.8. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

1.8.1. Descriptif du dispositif

L'essentiel du patrimoine existant des Carmes intégré dans le périmètre de l'OPAH RU date d'avant 1948 et présente un enjeu de préservation patrimoniale, mais également de rénovation énergétique. Autrement dit, sur la seule base des critères techniques de rénovation énergétique de l'Anah, l'essentiel des ensembles immobiliers pourrait être potentiellement éligible, même si leur réhabilitation se révèle complexe du point de vue architectural. Pour autant, les adresses retenues sont en général confrontées à d'autres problématiques qu'il convient de lever préalablement à l'engagement d'un programme de rénovation énergétique.

L'opérateur s'attachera à entreprendre la démarche de rénovation énergétique de deux façons distinctes :

Pour ce qui concerne les immeubles identifiés, la démarche consistera à réunir les conditions de gestion, de financement et de faisabilité technique pour permettre la mise en œuvre de travaux destinés à améliorer l'étiquette énergétique des immeubles concernés.

Préalablement, les travaux considérés comme prioritaires, mais également éligibles aux aides de l'Anah, devront être entrepris, en particulier s'ils concernent : la mise en sécurité des biens et des personnes, les réseaux EU / EP, électricité, et plus généralement les travaux de levée d'arrêtés (plomb, péril, insalubrité, autres injonctions notamment).

Au sein du patrimoine existant ancien, mais également remarquable, la mobilisation au cas par cas d'une maîtrise d'œuvre adaptée permettra de calibrer le programme technique le plus adapté aux contraintes architecturales locales et à privilégier l'engagement de travaux économiquement vertueux (procédés choisis, bouquet travaux considéré et coûts de fonctionnement (combustibles futurs).

Ensuite - et le quartier des Carmes sera fortement concerné par ces situations - il s'agira de répondre aux demandes individuelles non seulement pour des habitants éligibles aux aides et occupant des maisons individuelles peu nombreuses, mais également ceux occupants des logements collectifs mais désireux d'intervenir sur l'amélioration de leurs performances énergétiques en parties privatives. Pour le cas des demandes individuelles, une évaluation du niveau de précarité énergétique sera mobilisée.

Par ailleurs, les dispositions législatives contraignent les propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquettes E à G) à réaliser des travaux d'amélioration sous peine d'interdiction de louer. L'information connait aujourd'hui un impact fort sur la dynamique du marché immobilier et inévitablement une partie de ce public se trouvera confronté à la réalisation de travaux, notamment dans le cadre de contrôles en lien avec le permis de louer. Aussi, sur la base d'une communication locale menée dans le cadre de l'OPAH RU, l'opérateur proposera un accompagnement aux propriétaires bailleurs en priorisant les logements considérés comme des passoires thermiques.

Actuellement les aides de l'Anah en matière de rénovation énergétique sont ouvertes à tous les statuts. Pour autant, dans le cadre de l'atteinte des objectifs quantitatifs consacrés au conventionnement des loyers et à la lutte contre la vacance du parc, l'opérateur s'attachera à adapter son argumentaire afin de faire converger pour chaque cas le maximum d'objectifs.

En accord avec l'Anah et la collectivité, il est convenu que, dans un souci de visibilité et de simplification pour le public, le premier accueil et l'orientation des demandeurs est assuré par le guichet Ma Métro Rénov' pour l'ensemble du territoire de la Métropole, y compris le périmètre de l'OPAH RU. Un travail partenarial devra être effectué au démarrage de la mission, puis régulièrement en cours d'opération, afin

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

d'assurer la transmission des informations entre l'opérateur retenu et le guichet Ma Métro Rénov' et la fluidité du parcours des usagers.

En revanche, les missions de prospection, de conseil approfondi et de mobilisation de professionnels devront être entreprises par l'opérateur de l'OPAH RU qui l'intègrera dans les coûts de sa prestation globale.

1.8.2. Objectifs

- Propriétaires occupants : 20 logements,
- Propriétaires bailleurs : 15 logements,
- Copropriétés : 90 logements.

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

1.9.1. Descriptif du dispositif

Sans que ce volet ne constitue le plus fort des enjeux au sein du périmètre des Carmes (absence de chiffres significatifs mis à jour au cours de l'étude pré-opérationnelle), la question de l'autonomie des personnes au sein de leur logement et plus généralement de l'autonomie reste un sujet récurrent dans les problématiques de travaux tant dans les bâtiments que sur l'espace public. Pour la collectivité l'OPAH RU doit être l'occasion d'améliorer l'inclusion des personnes dont la perte d'autonomie est d'ores-et-déjà constatée et prendre en considération le processus de perte d'autonomie liée au vieillissement de la population.

L'action conjointe de la collectivité et de l'opérateur sur ce point se caractérisera par :

- Le repérage sur le terrain par l'opérateur des situations de pertes d'autonomie,
- La remontée par les services sociaux de la collectivité des situations de perte d'autonomie.

L'opérateur analysera les problématiques du public qui s'est fait connaître et s'attachera à proposer un projet le plus adapté aux besoins du public en tenant compte :

- Des contraintes techniques qui vont requérir une visite des lieux et une qualification des besoins techniques avec l'aide de compétences spécifiques (ergothérapie notamment),
- Du montage financier des projets en mobilisant l'ensemble des aides disponibles sur cette thématique (aides de l'Anah Ma Prime Adapt').

Compte tenu de la complexité du montage et de l'instruction des dossiers concernant les situations de handicap, l'opérateur devra se rapprocher des services publics compétents le plus en amont possible afin de définir un mode de fonctionnement le plus efficace possible dans la transmission des éléments d'information, notamment en ce qui concerne les services de la MDPH.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

1.9.2. Objectifs

Les objectifs consisteront à accompagner 4 projets d'autonomie au bénéfice de propriétaires occupants et de concrétiser 1 dossier d'adaptation en parties communes d'un immeuble (l'équivalent de 9 logements environ), pendant la durée de l'OPAH RU.

1.10. 3.8 Volet social

1.10.1. Descriptif du dispositif

En échos aux problématiques techniques et urbaines rencontrées, ainsi qu'aux fragilités de gestion pour les copropriétés diagnostiquées, l'échantillon social retenu a permis d'établir un portrait type de la situation sociale qui sera fréquemment rencontrée dans le cadre d'animation de l'OPAH RU.

Autrement dit le profil d'un ménage d'une seule personne ou deux, jeune, occupant un logement locatif privé avant tout loué pour des raisons de prix et en recherche de mutation résidentielle peut constituer un stéréotype de ménages présents sur le quartier.

Dans l'enjeu du traitement de l'habitat cela met en relief les fragilités suivantes :

- Des logements locatifs en état technique médiocre à mauvais (humidité, suroccupation…) pouvant générer des problèmes d'indécence,
- Des capacités contributives aux travaux faibles, sans toutefois avoir de vision claire des revenus des propriétaires bailleurs massivement présents sur le quartier,
- Des situations sociales qui nécessiteraient un accompagnement soit à l'ouverture de droits soit à l'orientation pour résoudre des problématiques de logement.

Concrètement, sur le volet social, l'opérateur de l'OPAH RU permettra la mise en relation avec les services compétents sur les thématiques suivantes :

A/ Sur la question des difficultés de paiement des charges courantes du ménage, ainsi que sur un accompagnement des ouvertures de droits si possible ou demandes d'aides financières ponctuelles,

B/ Sur les situations de suroccupation accentuée,

C/ Pour les ménages propriétaires occupants désireux de changer de logement.

L'ensemble de ces actions doit concourir à l'atteinte des objectifs suivants dans le cadre de l'OPAH RU :

- Favoriser le maintien dans les lieux,
- Solvabiliser des propriétaires occupants dans le cadre de la résorption des dettes de charges (FSL) et dans le cas d'engagement de travaux,
- Inciter à des modérations de loyer en négociant des conventionnements LOC' AVANTAGES avec les propriétaires bailleurs,
- Accompagner les occupants de logements frappés d'arrêtés en définissant notamment les besoins en relogement, les contraintes logistiques (stockage, déménagement) etc…
- Orienter vers le CCAS, le Service Social Départemental, les Services sociaux locaux, ou associations spécialisées, selon les cas de figure rencontrés.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

1.10.2. Objectifs

Compte tenu de la répartition du public pressenti par statut, il est estimé un besoin d'accompagnement social, gradué selon les cas à :

- Pour les propriétaires occupants, 5 accompagnements sociaux renforcés, 4 accompagnements dédiés à la perte d'autonomie,
- Pour les propriétaires bailleurs, 22 accompagnements qui se concentreront sur les problématiques relevant de la lutte contre l'habitat indigne, et le traitement de la précarité énergétique des catégories Modestes à Très Modestes.
- Enfin pour les copropriétés, 30 accompagnements sociaux en vue de traiter des problématiques d'habitat indigne.

Prévisionnellement, 61 accompagnements sont pressentis durant la durée de l'OPAH RU.

1.11. Volet patrimonial et environnemental

1.11.1. Descriptif du dispositif

La Ville d'Orléans mène depuis de nombreuses années une politique de requalification de son centre-ville, mise en œuvre au travers de :

- La création d'un Site patrimonial remarquable (SPR) s'appuyant sur un règlement de ZPPAUP qui encadre la nature et la qualité patrimoniale des travaux réalisés sur son périmètre.

- Une opération d'aménagement et de traitement de l'espace public, notamment dans le cadre de la ZAC Carmes Madeleine. Les principes d'aménagement sont ceux qui ont été mis en œuvre dans le centre ancien, à la seule différence que les rues sont circulées. La pierre de Souppes sur les trottoirs, une gamme de mobilier, l'éclairage public et la mise en valeur d'éléments de façades remarquables en sont les principaux fondements.

- Une campagne de ravalement de façades, dans le cadre de laquelle la ville en notifie l'obligation à une centaine d'immeubles par an, après requalification de l'espace public. Le ravalement s'entend par le retour ou le maintien à un état historique de la façade. Les subventions accordées par la Ville portent sur le montant HT des travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre compris et sont versées aux propriétaires qui s'inscrivent volontairement ou non dans cette politique. Elles ont été portées de 30 à 35 % en septembre 2024. De 2002 à 2024, 1 388 façades ont fait l'objet de ravalement dans le centre ancien d'Orléans grâce à cette politique patrimoniale.

1.11.2. Objectifs

Les objectifs, dans le périmètre, sont :

- Le ravalement de 100 à 130 façades ;
- La requalification d'une rue par an.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Concernant les aides de l'Anah, les objectifs globaux sont évalués à **342** logements, répartis comme suit :

- **29** logements occupés par leur propriétaire,
- **52** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- **261** logements inclus dans 10 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique.

Parmi le volume de 342 logements, 92 logements inclus dans 13 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne seront traités selon les cas de figure rencontrés.

Concernant les aides de la Métropole :

- **32** logements seront accompagnés vers la réalisation d'audit énergétique, DTG et PPT,
- **15** logements accompagnés pour des travaux en parties communes,
- **3** logements sont concernés par l'aide aux travaux d'habitat indigne
- **4** copropriétés seront accompagnées vers la mise à jour de leurs règlements de copropriété.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	Année 1 2025-2026	Année 2 2026-2027	Année 3 2027-2028	Année 4 2028-2029	Année 5 2029-2030	*Total*
Nombre de logements PO*	**3**	**4**	**6**	**7**	**9**	**29**
Dont LHI et TD*	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	2	3	4	5	6	20
Dont autonomie*	0	0	1	1	2	4
Nombre de logements PB*	**5**	**7**	**16**	**11**	**13**	**52**
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	**31**	**51**	**77**	**51**	**51**	***261***
dont autres Copropriétés						
dont copropriétés fragiles						
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (13 adresses)	**18**	**20**	**22**	**15**	**17**	**92**
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
Loc'Avantages						8
Dont loyer intermédiaire Loc'1			2	1	1	5
Dont loyer conventionné social Loc'2			1	1	1	3
Dont loyer conventionné très social Loc'3						0

** Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah*

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

1.1. Financements de l'Anah

1.1.1. 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.

Compte tenu du contexte spécifique de l'opération qui rend complexe la réalisation de travaux, les modalités d'aide de l'Anah en vigueur sont adaptées dans le cadre de l'opération, de la manière suivante :

	Majoration Anah	Plafond de travaux
PO travaux lourds	+ 10 %	Identique au droit commun
PB réhabilitation énergétique	+ 10 %	Identique au droit commun
PB dégradation moyenne	+ 10 %	+ 150 €/m²
PB très dégradé/ indigne	+ 10 %	+ 250 €/m²
Copropriétés mesures prescrites	+ 10 %	Identique au droit commun

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

1.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **5 716 289 €**, selon l'échéancier suivant :

Engagements prévisionnels ANAH	Année 1 2025-2026	Année 2 2026-2027	Année 3 2027-2028	Année 4 2028-2029	Année 5 2029-2030	*Total*
AE prévisionnels Travaux						
PO TL	52 570 €	52 570 €	52 570 €	52 570 €	52 570 €	***262 850 €***
Energie PO M et TM	84 000 €	126 000 €	168 000 €	210 000 €	252 000 €	***840 000 €***
PO autonomie	0 €	0 €	5 800 €	5 800 €	11 600 €	***23 200 €***
PB	124 585 €	174 419 €	398 672 €	274 087 €	323 921 €	***1 295 684 €***
Copro	341 000 €	561 000 €	847 000 €	561 000 €	561 000 €	***2 871 000 €***
TOTAL travaux	**602 155 €**	**913 989 €**	**1 472 042 €**	**1 103 457 €**	**1 201 091 €**	**5 292 734 €**

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

AE prévisionnels Ingénierie						
Part fixe	61 095 €	61 095 €	61 095 €	61 095 €	61 095 €	***305 475 €***
Part variable	13 900 €	18 200 €	31 312 €	23 168 €	31 500 €	***118 080 €***
TOTAL ingénierie	**74 995 €**	**79 295 €**	**92 407 €**	**84 263 €**	**92 595 €**	**423 555 €**

TOTAL ENGAGEMENTS ANAH	**677 150 €**	**993 284 €**	**1 564 449 €**	**1 187 720 €**	**1 293 686 €**	**5 716 289 €**

En accord avec l'Anah et la collectivité, l'aide à la gestion a été forfaitisée dans la convention, à hauteur de 35 000 €.

1.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

1.2.1. Règles d'application

Pour favoriser l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de l'opération, Orléans Métropole abonde les aides accordées par l'Anah aux propriétaires pour le financement de leurs travaux selon les modalités suivantes, applicables aux mêmes conditions réglementaires que l'Anah, notamment en termes de plafonds de travaux subventionnables et de plafonds de ressources :

	PO modestes	**PO très modestes**	**PB**	**Copropriété**
Travaux lourds	20 %	20 %	20 %	20 %
Dégradation moyenne	-	-	10 %	
Réhabilitation thermique	10 %	10 %	10 %	
Adaptation	10 %	10 %		

Par ailleurs, Orléans Métropole apporte des aides spécifiques sur les enjeux locaux identifiés au plan d'action, dont les règles et modalités sont détaillées en annexe.

	PO modestes + 20 %	**PB**	**Copros fragiles**
Prime au regroupement de logements	-	3 000 €/ Logt	-
Prime à l'accession à la propriété	4 000 €/ Logt	-	-
Aide à l'amélioration des parties communes	-	30 % Plafond de travaux : 50 000 € HT	30 % Plafond de travaux : 50 000 € HT
Travaux de mise aux normes	50 % Plafond de travaux : 8 000 € HT	50 % Plafond de travaux : 8 000 € HT	-
Réalisation du PPPT si DTG et Audit inclus			75 % Plafonné à 10 000 € HT/ bâtiment (plafond de dépenses)

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Mise à jour des règlements de copropriété			50 % Plafonné à 10 000 € HT/ bâtiment (plafond de dépenses)

1.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 250 245 €**, selon l'échéancier suivant :

Engagements prévisionnels Concession	Année 1 2025 - 2026	Année 2 2026 - 2027	Année 3 2027 - 2028	Année 4 2028 - 2029	Année 5 2029 - 2030	*Total*
AO prévisionnels travaux - Métropole						
Engagements prévisionnels PO	18 000 €	18 000 €	25 500 €	29 500 €	17 000 €	***108 000 €***
Engagements prévisionnels PB	29 000 €	45 000 €	75 000 €	38 000 €	47 000 €	***234 000 €***
Engagements prévisionnels Copropriétés	83 000 €	100 000 €	101 000 €	108 000 €	86 000 €	***478 000 €***
TOTAL aides aux travaux	**130 000 €**	**163 000 €**	**201 500 €**	**175 500 €**	**150 000 €**	**820 000 €**

Le bilan financier de la concession d'OPAH RU passée avec le groupement SEMDO - CITALLIOS intègre des frais d'ingénierie pour le suivi-animation de cette OPAH RU qui sont valorisés par voie d'avenant à hauteur des montants suivants :

AO prévisionnel ingénierie - Concession						
Part fixe	61 095 €	61 095 €	61 095 €	61 095 €	61 095 €	***305 475 €***
Part variable	24 954 €	24 954 €	24 954 €	24 954 €	24 954 €	***124 770 €***
TOTAL ingénierie	**86 049 €**	**86 049 €**	**86 049 €**	**86 049 €**	**86 049 €**	**430 245 €**
TOTAL ENGAGEMENTS CONCESSION	**216 049 €**	**249 049 €**	**287 549 €**	**261 549 €**	**236 049 €**	**1 250 245 €**

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 - Conduite de l'opération

1.3. Pilotage de l'opération Mission du maître d'ouvrage

La Métropole, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le concessionnaire des missions de suivi-animation.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Un chef de projets sera spécifiquement identifié au sein de la collectivité, avec pour missions principales de :

- Piloter l'opérateur au travers des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la présente convention,
- Permettre la coordination de l'action sur le terrain avec les services publics concernés par le projet (services techniques, services sociaux, partenaires associatifs etc…)
- Favoriser la mise en place d'un partenariat régulier avec les partenaires financiers et les expertises techniques et foncières éventuellement mobilisées,
- Suivre le déroulement du projet par le pilotage d'indicateurs de suivi,
- Animer le reporting, y compris en assurant un lien interne avec les instances municipales.
- Enfin, être le garant de la tenue des plannings d'exécution proposés par l'opérateur de l'OPAH RU.

1.3.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par Orléans Métropole, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Les 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 se réunira au moins une fois par an sous la co-présidence du Président d'Orléans Métropole ou son représentant et du Maire d'Orléans ou son représentant. La convention précisera la composition de ce comité de pilotage stratégique. Ce rendez-vous annuel sera l'occasion de partager les indicateurs d'avancement avec les partenaires financeurs et en particulier l'Anah. En outre c'est au sein de cette instance que la renégociation d'objectifs complémentaires ou la modification de la feuille de route pourront faire l'objet d'une validation par les élus qui présideront ce comité de pilotage.

La composition du comité de pilotage est à l'appréciation d'Orléans Métropole mais comportera au moins un représentant de la Ville d'Orléans et un représentant de l'Anah. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l'OPAH RU pourront y être invités :

- ADIL, notamment pour représenter Ma Métro Rénov',
- ARS,
- CAF,
- Action Logement.

Et, en tant que de besoin, tous les partenaires dont la présence sera estimée nécessaire ou utile pourront être invités.

Le comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 6 mois. Il permettra à l'équipe opérationnelle de présenter avancements, blocages, scénarii d'intervention, sur l'ensemble des volets prévu à la convention. C'est l'instance technique pour discuter des modalités opérationnelles et des blocages. C'est en son sein que peuvent être préparées les décisions et notes à l'attention du comité de pilotage stratégique pour tout sujet qui nécessiteraient un arbitrage et une validation spécifique à la hauteur des orientations politiques de la collectivité.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Enfin, des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques, pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social...) autant que de besoin, à la demande de l'opérateur comme à la demande du chef de projets de la collectivité.

1.4. Suivi-animation de l'opération

1.4.1. Équipe de suivi-animation

Orléans Métropole a décidé de confier la réalisation de l'OPAH RU à un tiers dans le cadre d'un traité de concession. Le suivi-animation fera donc partie des missions du concessionnaire désigné, le groupement momentané SEMDO-CITALLIOS.

Le concessionnaire peut sous-traiter tout ou partie des missions de suivi-animations à un opérateur.

Dans tous les cas, l'équipe de suivi-animation constituée pour mettre en œuvre l'opération devra disposer des agréments Anah nécessaire, notamment l'agrément Mon AccompagnateurRénov'.

Les compétences requises pour mener l'ensemble des missions contenues dans la convention, sont les suivantes :

- Expertise en habitat privé en particulier :
  - Expertise en accompagnement des instances d'une copropriété, y compris dans la capacité à dispenser des actions de formation
  - Expertise en négociation et montage de projets de réhabilitation auprès des propriétaires bailleurs, monopropriétés ou investisseurs,
  - Expertise en montage de financement et mise en place de dispositifs de préfinancement,
  - Expertise en traitement de l'habitat insalubre incluant de solides connaissances dans les dispositifs de résorption de l'habitat indigne (ORI, THIORI, RHI…)
- Compétences en ingénierie financière requérant une solide connaissance des organismes financeurs habituellement mobilisés dans ce type d'opération,
- Compétence technique et architecturale en réhabilitation de bâti ancien incluant la capacité à évaluer le potentiel de rénovation énergétique des ensembles immobiliers,
- Compétence en action sociale, notamment par la présence dans l'équipe de compétences de travailleurs sociaux pour les besoins d'accompagnement des ménages en difficulté ainsi que de leur orientation vers les instances compétentes.
- Compétences en action et développement foncier, ainsi que dans les domaines de l'aménagement afin notamment d'assurer une bonne articulation avec les opérateurs privés en charge de développer les îlots opérationnels identifiés.

1.4.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions devant être développées pour exécuter les termes de la convention d'OPAH RU se structurent comme suit :

A/ Missions de base obligatoirement déclinées sur le terrain :

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion 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 ;
- 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.

B/ Missions spécifiques à décliner compte tenu du contexte urbain spécifique du quartier des Carmes à Orléans :

- Établissement un diagnostic stratégique des adresses concernées (par actualisation des données existantes et / ou approfondissement des données auprès des syndics et conseils syndicaux) afin d'établir un ou des scenarii de redressement de gestion et de requalification technique.
- Pilotage du redressement financier des ensembles endettés et en difficulté par la mise en place de commissions impayés et par la mobilisation d'aides spécifiques (aides à la gestion notamment),
- Assistance à maîtrise d'ouvrage depuis le montage du projet technique jusqu'à la réception des travaux, en travaillant en lien étroit avec les maîtrises d'œuvre de chaque opération,
- Assistance des services de la collectivité dans la mise au point de projets complexes relevant notamment des volets ORI, ou encore lutte contre l'habitat indigne. Cette assistance s'appuiera notamment sur l'expertise juridique et de montage habituellement mobilisés au sein d'opération d'aménagement et de requalification de centres anciens.

L'opérateur aura évalué les besoins pour chaque compétence spécifique, à l'aulne des objectifs quantitatifs décrits supra.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée répondent aux obligations définies par délibération du conseil d'administration de l'Anah.

1.4.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le rôle de l'équipe de suivi-animation en ce qui concerne la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs sur le périmètre sera organisé selon le schéma suivant. Ce dernier pourra être adapté selon la réalité des besoins sur le terrain, en accord avec le chef de projets en charge du pilotage de l'opération au sein de la collectivité. La convention de programme fera mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

Le chef de projets de la collectivité, sur indications de l'opérateur, ou en fonction des signalements reçus en interne à la ville, favorisera la transmission d'informations avec :

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

- Les services compétents des collectivités : Habitat, urbanisme, SCHS
- Les acteurs du secteur social. Ce point est particulièrement important pour les cas de traitement d'immeubles très dégradés avec des problématiques de mal logement.
- Le service public local de la rénovation, Ma Métro Rénov, qui assure le rôle de guichet unique pour le premier accueil et l'orientation du public sur l'ensemble du territoire métropolitain et pour tout projet de rénovation. A ce titre, les procédures et les outils visant à fluidifier les parcours des ménages seront définis conjointement et partagés. Par ailleurs, l'opérateur de l'OPAH RU pourra utilement organiser un échange d'informations sur les projets de rénovation qu'il accompagne, notamment sur les aspects techniques concernant le volet énergétique et sur les aspects juridiques. La consolidation des actions sur cette thématique permettra aux services de l'Anah de mesurer régulièrement le travail en matière de rénovation énergétique sur cette partie de territoire.

L'opérateur désigné assurera le lien avec :

- Les services instructeurs des demandes de subventionnés ;
- Les services en charge des procédures coercitives ;
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ANRU...).

Il reportera l'ensemble de ses actions auprès du chef de projets de la collectivité.

1.5. Évaluation et suivi des actions engagées

1.5.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

À titre indicatif, d'autres indicateurs pourront être mentionnés : il peut s'agir d'indicateurs sociologiques, financiers, immobiliers et urbains permettant de suivre l'opération et d'en évaluer l'impact global. Il conviendra de les adapter au cas par cas, notamment pour des opérations spécifiques (insalubrité, publics et/ou thématiques particuliers, développement durable, qualité...).

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires complètent ce dispositif. La mobilisation des indicateurs de « *monprojetanah* » sera également réalisée.

1.5.2. Bilans et évaluation finale

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

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire 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.

Bilan final

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

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 ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document, qui comprendra un volet consacré à l'évaluation de l'efficacité du dispositif, pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme la Métropole d'Orléans, 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 papiers 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 de l'OPAH RU, 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.

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 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.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

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 pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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.

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 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/10/2025 au 30/09/2030.

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.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Article 11 - Transmission de la convention

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

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

Fait en ..... exemplaires à Orléans, le .....

Pour l'État et pour l'Agence nationale de l'habitat, par délégation de compétence, Et pour Orléans Métropole, Par délégation, Le vice-Président,	**Pour la Ville d'Orléans,** **Le Maire**
Stéphane CHOUIN	Serge GROUARD

Liste des annexes

Annexe 1 : Nom et numéro des rues situées dans le périmètre de l'OPAH RU des Carmes

Annexe 2 : DUP 1 et DUP 2 en cours

Annexe 3 : Règlement des aides propres d'Orléans Métropole

Annexe 4 : Listes des copropriétés dégradées

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Annexe 1 : Nom et numéro des rues situées dans le périmètre de l'OPAH RU des Carmes

Nom de rue	Numéro dans périmètre OPAH-RU
Boulevard Jean Jaurès	2,6,8,18,20,22,24,26,32,42
Impasse du Coq	1,1B,3,5
Place de la Croix MORIN	2,4,8,10,12,14,16,20,22,24
Place du Général de Gaulle	1,3,5,7,9,11,13,
Quai Barentin	2,4,6,8,10,16,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,10B,24B,28B,30B
Quai Cypierre	24
Charles Coudière	1,3,5,7
Rue Creuse	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,14,16,18,16B,5B
Rue d'Angleterre	1,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,25,26,28,30,32,34,36,1B,27B,2B
Rue de la Botte	1,3
Rue De la Chèvre Qui Danse	2,8
Rue Croix de Bois	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,19,21,23,25,27,29,31,33,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,21B,23B,3B,4B,4T,5T,6B,6T
Rue de la Grille	1,2,7,3B
Rue Porte Saint Jean	1,3,4,5,7,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,46,48,49,50,51,52,54,56,58,60,62,64,66,68,1B,1T
Rue de l'Ange	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,23,25,12B,20B,23B,25B
Rue de l'Écu d'Or	7,8,9,11,12,13,15,19
Rue de Limare	2,3,5,6,7,8,9,10,12,12T,1B,1T,4B,9B,9T
Rue des Bons États	1,2,4,5,6,7,8,10,1B
Rue des Carmes	1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,21,23,45,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,61,63,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98,12T,77B,9B
Rue des Charretiers	1,2,4,6,8,10,17,19,20,22,23,24,25,27,28,29,30,31,32,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,55,57,61,63,65,67,69,71,73,75,77,79,81,49B,79B
Rue des Chats Ferrés	2,5,7,9,11,13,15,17,19,21
Rue des Cures	1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,13,14,15,16,18,20,22,2B,4B,5B,7B
Rue des Grands Champs	2,3,4,5,6,7,8,9,11,13,13B,2B
Rue des Minimes	1,3,5,7,7B
Rue des Turcies	1,2,4,5,6,8,10,12,13,14,16,22,24,31,33,39,45,48,50,51,52,54,58,60,62,64,66,70,72,74,76,78,80,82,64B

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Rue d'Illiers	3,5,7,9,11,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,75,77,79,81,83,85,87,89,91,93,95,97,99,101,103,105,109,114,116,120,122,124,126,128,103B,107B,39B
Rue du Canon	2,4,6,8,10,12,14
Rue du Cheval Rouge	9,11,5T
Rue du Cloître Saint-Paul	2
Rue du Grenier à Sel	1,5,6,7,3B,7B
Rue Grison	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,10B,1B
Rue Henri Roy	3,5,53,55
Rue Notre-Dame de Recouvrance	1,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,45,53,55,57,59,61
Rue Porte Madeleine	1,2,4,6,8,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,40,44,46,50,52,54,56,58,1B
Rue Stanislas Julien	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,30,36,38,40,42,12B,12T,24B,24T,27B,2B,38B,8B
Ruelle Saint-Paul	8

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Annexe 2 : DUP 1 et DUP 2 en cours

Déclaration d'utilité publique n°1 en date du 27 février 2018, portant sur 9 immeubles (45 logements), prorogé par arrêté préfectoral en date du 22 février 2023, jusqu'en 2028 :

Adresse et parcelle cadastrale	Statut de propriété au début de la DUP	Nombre de logements	Délai de réalisation des travaux
11-13 rue Porte St-Jean AX194	2 monopropriétés en indivision	4	15 mois
32 rue Porte St-Jean AX67	Monopropriété	3	15 mois
35 rue Porte St-Jean AX36	Indivision simple	7	15 mois
36 rue Porte St-Jean AX65	Copropriété	10	18 mois
43-45 rue Porte St-Jean AX39	Indivision simple	6	15 mois
46 rue Porte St-Jean AX60	Copropriété	4	18 mois
50 rue Porte St-Jean AX56	Monopropriété en indivision simple	5	15 mois
56 rue Porte St-Jean AX52	Monopropriété en indivision simple	0	15 mois
60 rue Porte St-Jean AX48	Monopropriété	6	15 mois

Déclaration d'utilité publique n°2 en date du 23 mai 2022, portant sur 10 immeubles (80 logements), avec une durée de validité initiale jusqu'en 2027, prorogeable une fois :

Adresse et parcelle cadastrale	Statut de propriété au début de la DUP	Nombre de logements	Délai de réalisation des travaux
124 rue d'Illiers AX77	Copropriété	3	15 mois
37 rue Porte St-Jean AX37	Copropriété	3	18 mois
2 rue de la Grille AX195	Monopropriété	9	18 mois
7 rue de la Grille AX214	Indivision	6	15 mois
10 place Croix Morin AX219	Copropriété	11	24 mois
40 rue Stanislas Julien AX298	Copropriété	5	15 mois
13 rue Croix de bois AZ27	Copropriété	21	24 mois
15 rue Croix de bois AZ28	Monopropriété	11	15 mois
17 rue des Charretiers AZ16	Monopropriété	5	15 mois
6 rue Notre-Dame de Recouvrance BC138	Monopropriété	6	15 mois

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Annexe 3 : Règlement des aides propres d'Orléans Métropole

La typologie des immeubles (majoritairement des R+2 + comble), des logements (petite surfaces) et la présence importante de bailleurs et de copropriétés dans le périmètre de l'OPAH RU, ont conduit Orléans Métropole à définir des aides propres afin de répondre au mieux aux problématiques relevées et d'inciter les propriétaires à investir dans la rénovation de leur bien.

Aides complémentaire aux aides de l'Anah

Les subventions qui complètent celles versées par l'Anah, répondent aux mêmes conditions issues de la règlementation nationales (Anah) et de la présente convention en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

Propriétaires Occupants	Bénéficiaire	Plafond	Taux	Conditions spécifiques
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Modestes Très modestes	Plafond Anah en vigueur	20 %	-
Travaux pour l'autonomie de la personne	Modestes Très modestes	Plafond Anah en vigueur	10 %	-
Travaux de rénovation énergétique	Modestes Très modestes	Plafond Anah en vigueur	10 %	-

Propriétaires Bailleurs	Plafond	Taux	Conditions spécifiques
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Plafond Anah en vigueur	20 %	Conventionnement social ou très social
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	Plafond Anah en vigueur	10 %	
Travaux de rénovation énergétique	Plafond Anah en vigueur	10 %	-

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Aides spécifiques Orléans-Métropole

Les subventions spécifiques d'Orléans Métropole répondent à des conditions spécifiques, définies ci-dessous.

Prime à l'accession à la propriété	
Propriétaires éligibles	Propriétaires occupants sous plafond de ressources Anah Modeste en vigueur à la date de dépôt du dossier, majoré de 20%
Nature des travaux	Réalisation de travaux éligibles - ou équivalents - à une aide Anah
Montant	5 000 €
Conditions spécifiques	- Acquéreur n'ayant pas été propriétaire dans les 2 ans qui précèdent l'acquisition, - Engagement du bénéficiaire à habiter le logement à titre de résidence principale pendant au moins 6 ans.
Règles de cumul des aides	Cette aide est cumulable avec les aides aux travaux de l'Anah et de la Métropole pour propriétaires occupants.

Prime de regroupement de logement de petite surface	
Propriétaires éligibles	Propriétaires bailleurs
Montant	3 000 € / logement résultant d'un regroupement
Conditions spécifiques	- Surface habitable d'au moins un des logements avant travaux inférieure à 30 m² - Surface habitable du logement après travaux supérieure à 30 m² - Conventionnement du logement après travaux
Règles de cumul des aides	Cette aide est cumulable avec les aides aux travaux de l'Anah et de la Métropole pour propriétaires bailleurs.

Aides aux travaux de mise aux normes	
Propriétaires éligibles	Propriétaires bailleurs
Nature des travaux	Travaux de mise aux normes : électricité, plomberie, VMC…
Taux	50 %
Plafond HT	8 000 €
Conditions spécifiques	Aide associé à un conventionnement sans travaux
Règles de cumul des aides	Cette aide n'est pas cumulable avec une aide aux travaux de l'Anah et de la Métropole portant sur les mêmes travaux.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Aide aux travaux d'amélioration des parties communes de copropriétés et monopropriétés	
Propriétaires éligibles	Syndicat de copropriété Propriétaires bailleurs en monopropriété
Nature des travaux	Travaux d'amélioration des parties communes : couverture, réseaux, électricité, création local poubelle, circulation, interphonie, isolation … Travaux figurant dans la liste des travaux éligibles de l'Anah
Taux	30 %
Plafond HT	50 000 €
Conditions spécifiques	Contractualisation avec le syndicat des copropriétaires ou le mono propriétaire avec engagement à suivre les recommandations d'un diagnostic multicritère réalisé par l'opérateur ou d'un DTG s'il existe
Règles de cumul des aides	Cette aide n'est pas cumulable avec une aide aux travaux de l'Anah et de la Métropole au syndicat de copropriété, portant sur les mêmes travaux.

Aide à la réalisation de projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)	
Propriétaires éligibles	Syndicat de copropriété
Nature des travaux	Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) incluant un audit énergétique et un diagnostic technique global (DTG)
Taux	75 %
Plafond HT	10 000 € par bâtiment
Conditions spécifiques	Contractualisation avec le syndicat des copropriétaires avec engagement à définir un programme global de rénovation des parties communes.
Règles de cumul des aides	Cette aide est cumulable uniquement avec l'aide au syndicat de copropriété liée aux travaux d'amélioration des parties communes. En revanche elle n'est pas cumulable avec une aide aux travaux de l'Anah et de la Métropole au syndicat de copropriété, portant sur les mêmes travaux.

Mise à jour du règlement de copropriété	
Propriétaires éligibles	Syndicat de copropriété
Nature des travaux	Mise à jour du règlement de copropriété
Taux	50 %
Plafond HT	10 000 € par bâtiment
Conditions spécifiques	Prestation réalisée par un professionnel compétent et donnant lieu à un vote en assemblée générale.
Règles de cumul des aides	-

LES SUBVENTIONS NE SONT JAMAIS DE DROIT

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

La Métropole appréciera l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet, ainsi qu'au regard de ses orientations et des moyens financiers dont elle dispose.

Envoyé en préfecture le 17/07/2025
Reçu en préfecture le 17/07/2025
Publié le
ID : 045-244500468-20250710-250710H9877H1-DE

Annexe 4 : Listes des copropriétés ciblées par le volet « copropriétés dégradées »

IRIS	Numéro de voirie (si plusieurs adresses alors celle la plus représentée)	Libellé de voirie (si plusieurs adresses alors celle la plus représentée)
Carmes-République	124	RUE D ILLIERS
Carmes-République	10	PL DE LA CROIX MORIN
Carmes Sud	40	RUE STANISLAS JULIEN
Carmes Sud	13	RUE CROIX DE BOIS
Carmes Sud	22	RUE DES CURES
Carmes Sud	1	RUE DE LA BOTTE
Carmes Sud	7	RUE CREUSE
Carmes Sud	75	RUE DES CHARRETIERS
Carmes Sud	78	RUE DES TURCIES
Carmes-République	4	RUE DE LIMARE
Carmes-République	23	RUE PORTE ST JEAN
Carmes-République	48	RUE PORTE ST JEAN
Carmes Sud	42	RUE DES CHARRETIERS