
Opérations d'Amélioration de l'Habitat Détérioré – Ville de Paris

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris

Contact Ville de Paris : Jérôme Duchène – Adjoint au sous-directeur de l'Habitat – Tél : 01 42 76 72 92

Contact agence Urbanis : Elisabeth Courrégelongue – Tél : 01 55 26 97 30

Durée de la mission OAHD1 : 2003-2009 + une année de suivi administratif

Durée de la mission OAHD2 : 2007-2011 (marchés à bons de commande)



Problématique

La Ville de Paris et l'Etat ont signé en 2002 une convention cadre visant à mettre en place les actions pour résorber l'habitat insalubre ou dégradé à Paris.

Pour le traitement de près de 1000 immeubles repérés, deux dispositifs opérationnels ont été mis en oeuvre :

- deux « conventions publiques d'aménagement » (CPA) confiées à deux SEM de la Ville visant à traiter 500 immeubles nécessitant des opérations lourdes ;
- deux « Opérations d'Amélioration de l'Habitat Détérioré » (OAHD 1 et 2) consécutives proposant des aides renforcées à la réalisation de travaux dans plus de 500 immeubles privés.

Un Programme d'Intérêt Général (PIG) offre le cadre du dispositif d'intervention.

Le traitement de chaque immeuble de l'OAHD passe par deux étapes :

- une phase de diagnostic portant sur 3 volets : l'occupation sociale, une étude technique et la gestion permettant de déterminer les actions à mettre en place pour aider au redressement des immeubles ;
- une phase opérationnelle : après validation par le comité opérationnel de l'OAHD, la stratégie adaptée à chaque immeuble est mise en oeuvre.

L' OAHD décline des objectifs d'ordre technique, sanitaire et social et vise à :

- Remettre en état les immeubles
- Améliorer le confort des logements
- Favoriser le redressement des copropriétés fragilisées ou désorganisées
- Lutter contre le saturnisme infantile
- Garantir les équilibres sociaux en aidant les propriétaires à se maintenir dans les lieux et les locataires à faire respecter leurs droits

Méthode

Pour mener à bien cette opération, URBANIS a mis en place une **équipe pluridisciplinaire** comprenant des compétences d'architecte, de sociologue, de juriste, de spécialistes de la copropriété et des procédures, de travailleur social et de spécialistes en conduites d'enquêtes.





Les diagnostics effectués permettent de classer les immeubles en plusieurs catégories :

- ceux dont l'état du bâti nécessite des travaux lourds et onéreux (les aides accordées permettent le déplafonnement des travaux au titre de la sortie de péril ou d'insalubrité, ou de la dégradation avérée du bâti) ;
- ceux qui cumulent des difficultés techniques, d'occupation et de gestion (les aides sont accordées au syndicat des copropriétaires au titre des copropriétés en difficulté) ;
- ceux qui ont besoin d'une assistance plus légère (et ainsi d'aides financières classiques) ;

Par ailleurs, certains immeubles sortent de l'OAHD, soit parce qu'ils s'avèrent être totalement « sortis d'affaire », soit parce qu'au contraire leur état a empiré au point que des actions plus lourdes sont nécessaires (RHI, appropriation publique...).

Chaque immeuble de l'OAHD fait alors l'objet d'un **suivi actif et personnalisé** et reçoit assistance et conseils administratifs, juridiques, financiers, techniques et accompagnement social de la part d'URBANiS.

Le travail de partenariat est particulièrement développé avec les intervenants institutionnels et associatifs: Ville de Paris, mairies d'arrondissement, Préfecture de Paris, Préfecture de Police, DDASS, ANAH, Conseil Régional, Collecteurs de 1% patronal, associations travaillant sur le problème du saturnisme, travailleurs sociaux...



Les résultats des OAHD 1 et 2 (lot URBANiS) au 31 mai 2010

153 diagnostics ont été réalisés :

- 12 immeubles ont fait l'objet d'une procédure publique (acquisition ou Déclaration d'Utilité Publique) ;
- Près des 86% des propriétaires ont décidé des travaux pour un montant d'environ 35 millions d'euros ;
- 85% des immeubles ont commencé leur programme de travaux ;
- Sur les 2 800 logements concernés par des travaux, 2 100 seront aidés financièrement ;
- Ainsi, presque 15 millions d'euros de subventions ont été accordés par les différents financeurs ;
- Afin d'accompagner le redressement de ces immeubles, l'équipe opérationnelle a assisté à 289 assemblées générales, initié ou participé à 475 réunions et a réalisé plus de 456 visites à visée sociale, technique ou juridique ;
- 96 comités opérationnels se sont réunis au cours desquels URBANiS a présenté aux représentants des pouvoirs publics les diagnostics des immeubles. URBANiS a également proposé une stratégie puis rendu compte du déroulement opérationnel sur chaque adresse.