

Mise en place, animation et suivi de l'OPAH RU et du Plan de Sauvegarde Sainte-Marthe / Jean Moinon - Paris 10^{ème}

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris

Contact Ville de Paris : Mehdi Aïssaoui – Direction du Logement et de l'Habitat – Tél : 01 42 76 22 24

Contact agence Urbanis Paris : René Bresson / Carine Bensimon

Tél : 01 53 38 64 64

Coût de la mission : 1 445 963 €

Durée de la mission : 6 ans (2004-2009) + une année conditionnelle



Problématique et résultats

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH RU) Sainte Marthe-Jean Moinon est une intervention conjointe de la Ville de Paris, de l'Etat et de l'ANAH, qui concerne 42 immeubles répartis dans quatre copropriétés situées rues Jean Moinon et Sainte Marthe dans le 10ème arrondissement de Paris. Cette OPAH est articulée avec les projets de démolition-reconstruction de 7 immeubles du périmètre, menés par la SIEMP, opérateur de la Ville de Paris et avec un plan de sauvegarde mis en place sur l'ensemble des copropriétés du secteur.

Les immeubles, construits vers 1860, ont été mis en copropriété en 1949, et vendus progressivement par lots. Leur état de dégradation et les graves difficultés de gestion ont conduit à la mise en place de ce dispositif renforcé.



Les objectifs de l'OPAH RU

- Réhabiliter les 42 immeubles ;
- Améliorer le confort des logements ;
- Aider au traitement des situations d'insalubrité ou de péril ;
- Soutenir en particulier les propriétaires et les locataires en difficulté.

Chaque immeuble de l'OPAH RU a fait l'objet d'un suivi actif et personnalisé (après réalisation d'un diagnostic technique approfondi par l'architecte de l'opération). Les copropriétaires ont bénéficié ainsi de conseils administratifs, juridiques, financiers, techniques.

Un système global de financement et de préfinancement a été proposé aux copropriétaires (aide au syndicat des copropriétaires pouvant atteindre jusqu'à 70% du montant HT des travaux grâce à la majoration des aides de l'ANAH par la Ville de Paris, aides individuelles complémentaires, préfinancement des subventions et prêts 1% pour couvrir les quotes-parts résiduelles).

Après 5 ans d'OPAH, tous les immeubles du périmètre ont voté des programmes de réhabilitation complets (18 732 443 € de travaux décidés) qui sont suivis par des maîtres d'œuvre (architectes et ingénieurs structure).



Outre ces actions fortes d'accompagnement, un **plan de sauvegarde** a été engagé sur les quatre copropriétés (« groupes » d'immeubles) incluses dans le périmètre de l'OPAH afin d'améliorer les conditions techniques et juridiques de leur gestion (non gérées depuis des décennies, elles se sont organisées en syndicats secondaires à l'adresse, sans fondement juridique). Un **administrateur judiciaire** a été désigné avec les pouvoirs de l'AG et du syndic. Urbanis lui apporte l'appui technique nécessaire.

Les objectifs du plan de sauvegarde (2006-2011)

- Remettre en ordre la gestion, valider l'existence des syndicats secondaires, prévenir les impayés
- Réaliser les travaux pérennes de confortement du sous-sol, de la structure des immeubles, le traitement complet des réseaux et des parties communes des groupes.
- Réaliser les conditions physiques de la scission des groupes.

En 2010, la situation juridique est régularisée, les travaux de traitement des réseaux et de confortement du sous-sol sont terminés (injections de béton sous l'ensemble du quartier).

La scission des copropriétés est en cours de mise en place (organisation de la concertation pour juin 2010).