

**Convention relative à l'OPAH Belliard-Doudeauville  
dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**

Entre :

la Ville de Paris, représentée par son Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date des 29 et 30 mars 2010,

et

l'Etat, représenté par le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris,

d'une part,

et

le Maire de Paris, Président du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil général, agissant pour le compte de l'Agence Nationale de l'Habitat, dans le cadre de la convention de délégation de compétence conclue le 20 avril 2005 entre l'Etat et le département de Paris,

d'autre part,

il a d'abord été exposé ce qui suit :

Sommaire

Préambule

Article 1 : Dénomination et périmètre de l'opération

Article 2 : Objectifs de l'opération

Article 3 : Volets de l'opération

Article 4 : Financement de l'opération

Article 5 : Désignation et missions de l'équipe opérationnelle

Article 6 : Suivi et évaluation de l'opération

Article 7 : Révision de la convention et résiliation

Article 8 : Durée de la convention et date d'effet

Annexe 1 : carte du périmètre

Annexe 2 : liste des adresses des immeubles prioritaires

qui pourront justifier la réalisation d'études préalables à la mise en place de procédures coercitives, il apparaît utile d'engager une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain sur l'ensemble du périmètre.

L'OPAH-RU viendra ainsi conforter la démarche de requalification du quartier engagée depuis plusieurs années par la Ville de Paris au travers des opérations d'aménagement et des opérations de traitement de l'insalubrité dans l'objectif d'améliorer durablement l'état général des immeubles privés et le cadre de vie des habitants.

En vue de réaliser cette opération, il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1 : Dénomination et périmètre de l'opération**

La Ville de Paris décide de réaliser, en collaboration avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat, une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain dénommée « OPAH RU Belliard Doudeauville », dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Cette opération doit permettre le redressement des copropriétés dégradées, l'amélioration de la sécurité des logements du périmètre, l'amélioration énergétique des immeubles et logements et la réduction de la précarité énergétique. Les opérations de réhabilitation générées par l'OPAH RU devront s'inscrire dans la continuité des projets d'aménagement prévus dans le quartier.

Le périmètre de cette opération est délimité au nord par la rue Belliard (côté impair), à l'ouest par le boulevard Ornano et la rue de Clignancourt (côtés pairs), au sud par la rue Doudeauville (côté pair), et à l'est par les rues Francis Carco (côtés pair et impair), Stephenson (côtés pair et impair), Ordener (côté impair) et des Poissonniers (côté impair).

## **Article 2 : Objectifs de l'opération**

### **2.1 Objectif général**

L'OPAH RU, en complément des opérations d'aménagement actuellement en cours, vise l'amélioration de l'état général et du niveau de confort des immeubles et des logements privés du périmètre. Pour atteindre cet objectif, un opérateur chargé de la conduite de l'opération apportera conseil et assistance technique et administrative aux personnes privées concernées, les incitera à faire réaliser les travaux d'amélioration et les assistera dans la recherche d'aides financières. L'OPAH devra, plus particulièrement, intervenir auprès des copropriétés qui ont besoin d'un soutien technique et financier pour enrayer leur dégradation.

L'OPAH RU doit permettre d'améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie du quartier et permettre la réhabilitation durable des immeubles ciblés par l'opération. Elle doit permettre de réduire la précarité énergétique présente dans le périmètre.

Cette opération complémente, dans le domaine de l'habitat privé, les politiques de renouvellement urbain engagées sur le périmètre.

### **2.2 Objectifs transversaux**

- Aider au redressement et à la réhabilitation de copropriétés en difficulté

Dans certaines copropriétés, de sérieux obstacles (lourdeur des travaux, blocage de certains copropriétaires, logiques patrimoniales différentes entre occupants et bailleurs...) empêchent le

vote des travaux nécessaires. Compte tenu de l'ampleur des travaux et de ces difficultés, il paraît nécessaire de renforcer les aides et l'appui à ces copropriétés.

Afin de permettre que les copropriétés votent les travaux nécessaires, l'opérateur leur apportera un appui particulier, précisé ci-après dans les missions de l'opérateur. Il veillera à favoriser des programmes de travaux cohérents, compatibles également avec les ressources des propriétaires.

Ces copropriétés pourront bénéficier d'aides majorées, et en particulier d'une aide au syndicat de copropriété, accordée à l'ensemble des copropriétaires.

➤ Lutter contre le saturnisme, traitement des situations d'insalubrité et de péril

L'opérateur informera les habitants des risques d'intoxication liés au plomb, et les incitera à la réalisation de diagnostics plomb. La prise en compte du risque plomb fera partie intégrante des programmes de travaux à envisager. Des signalements aux autorités compétentes seront effectués, si nécessaire.

Les travaux de suppression du risque plomb bénéficieront d'une aide financière spécifique.

Les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril bénéficieront également d'aides financières majorées. Certains travaux dans des immeubles ne faisant pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril mais présentant un caractère de « dégradation avérée du bâti » établi par un rapport circonstancié, pourront bénéficier des conditions de financement prévues pour les travaux d'insalubrité ou de péril.

L'opérateur signalera aux services compétents les situations d'insalubrité ou de péril dont il aura eu connaissance. Le cas échéant, des arrêtés d'insalubrité remédiables seront proposés après enquête du Service technique de l'habitat de la Ville de Paris (STH).

➤ Améliorer le confort et la sécurité des logements

L'opération doit être l'occasion pour les copropriétaires d'améliorer le confort et la sécurité des logements. L'opérateur incitera les copropriétaires à engager des travaux destinés à traiter les points suivants : insuffisance de chauffage, d'isolation thermique et de ventilation ; vétusté des réseaux ; revêtements dégradés ou fissurés des parois extérieures ; insuffisance et/ou absence d'aération des pièces sèches et humides ; manque de fonctionnalité des logements, caractérisée par l'adjonction d'éléments de confort (WC, salle de bains) réalisée le plus souvent sans réflexion sur l'organisation du plan du logement, risque de saturnisme. Par ailleurs, la valeur limite de plomb dans l'eau d'eau après les travaux de réfection des réseaux devra être compatible avec la directive européenne n°98/83 du 3 novembre 1998 qui fixait la valeur limite de plomb dans l'eau au robinet à 10µg/l.

Par ailleurs, l'opérateur devra inciter les copropriétaires à réduire les facteurs de risque, notamment : l'insuffisance des ventilations hautes et basses des cuisines pouvant conduire à un risque d'intoxication au monoxyde de carbone ; les mauvaises installations des appareils à combustion (conduits instables, mal entretenus, non raccordés, démunis de dispositifs de contrôle d'atmosphère...) ; les installations électriques vétustes ou obsolètes (fusibles en porcelaine, fils en coton, surcharge des prises électriques...)

concerneront les parties privatives ou les parties communes, et permettront l'adaptation à des occupants déjà en place, ou la « pré-adaptation » d'immeubles et de logements qui pourront ainsi accueillir des personnes âgées ou handicapées.

L'opérateur devra sensibiliser les propriétaires à cette problématique, et les incitera à la prendre en compte dans la conception de leurs projets globaux d'amélioration de l'habitat. Il pourra formuler des préconisations et informera les propriétaires de l'existence d'aides spécifiques. Le cas échéant, il effectuera des signalements auprès des services concernés.

➤ Encourager les propriétaires bailleurs à développer une offre locative privée à loyer maîtrisé

Les propriétaires bailleurs qui s'engageront à maîtriser leurs loyers (loyers conventionnés et loyers intermédiaires) bénéficieront de subventions majorées.

Enfin, les primes à la vacance et les subventions de l'Anah devront être mobilisées pour inciter les propriétaires de logements vacants à remettre ces logements sur le marché.

➤ Proposer des actions spécifiques en direction des monopropriétés

Le secteur comprend un nombre important de monopropriétés. Certains de ces immeubles sont en mauvais état et présentent un taux de vacance important.

L'OPAH-RU devra également favoriser la réhabilitation des monopropriétés en permettant le maintien ou la remise sur le marché de logements en bon état de confort, incluant autant que possible des loyers maîtrisés. L'opérateur apportera son assistance technique aux propriétaires pour les aider à mettre en place des projets de réhabilitation de qualité et des loyers maîtrisés.

Par ailleurs, le regroupement de lots d'habitation dont la taille est inférieure à la taille considérée comme décente par la réglementation devra être encouragé lors de ces opérations.

### **2.3 Le suivi renforcé des immeubles prioritaires**

Les signataires de la convention mettent en place des financements permettant d'atteindre les objectifs prioritaires suivants :

➤ Diagnostic approfondi des immeubles les plus dégradés :

67 immeubles ont été repérés au cours de l'étude pré-opérationnelle comme étant en mauvais état, 16 ont été repérés comme dégradés. Pourraient s'y ajouter quelques immeubles de ce type non repérés ou s'étant dégradés depuis l'étude soit une centaine d'immeubles au total à diagnostiquer. Ces diagnostics doivent permettre l'établissement de stratégies de traitement de ces immeubles telles que des préconisations de travaux permettant la réhabilitation privée de l'immeuble, l'engagement d'actions coercitives par les services de l'Etat ou de la Ville, le cas échéant, l'orientation vers un dispositif d'appropriation publique.

➤ Suivi prioritaire de la réhabilitation de ces immeubles les plus dégradés.

L'opérateur devra établir, en s'appuyant sur la grille d'insalubrité, un programme de travaux qui permette d'une part, d'assurer la sortie d'indignité du bâtiment et d'autre part, de prendre en

compte des objectifs d'amélioration énergétique et ce dans un souci de respect d'un phasage cohérent des travaux.

## **2.4 Sécurité et amélioration énergétique des parties communes**

La réhabilitation des parties communes devra aboutir à la mise en œuvre de travaux dont l'objectif sera de traiter les problèmes de sécurité (sécurité incendie, problèmes de structure...) et de salubrité (lutter contre le saturnisme, assurer le clos et le couvert notamment par le traitement des réseaux, des toitures et des menuiseries...).

Tous les travaux entrepris sur des éléments clés de la thermique du bâtiment devront être conçus pour optimiser ses qualités énergétiques.

Par ailleurs, la valeur limite de plomb dans l'eau d'eau après les travaux de réfection des réseaux devra être compatible avec la directive européenne n°98/83 du 3 novembre 1998 qui fixait la valeur limite de plomb dans l'eau au robinet à 10µg/l.

L'étude précitée a révélé l'existence d'un important besoin d'amélioration énergétique des immeubles et des situations de précarité énergétique chez un nombre important de ménages. Cette précarité, outre ses conséquences humaines, contribue à la dégradation des logements et des parties communes des immeubles.

L'opérateur informera les propriétaires des possibilités d'amélioration énergétique de leurs immeubles et de leurs logements. Il renseignera les copropriétaires sur les aides existantes et sur les « écoconditions » fixées par la réglementation pour bénéficier de ces aides.

Il assistera les propriétaires dans leur décision d'entreprendre des travaux d'amélioration énergétique, les conseillera sur les devis. Il encouragera les propriétaires désireux d'entreprendre des travaux d'amélioration à utiliser des matériaux et techniques susceptibles d'élever la qualité environnementale de leur immeuble, et les incitera à adopter les mesures susceptibles de réduire les charges (réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels...).

## **2.5 L'amélioration des parties privatives**

L'étude pré-opérationnelle a révélé que les problèmes d'insalubrité ou d'absence d'entretien affectaient une partie non négligeable des logements privés du secteur Bélliard-Doudeauville (58% des logements visités pendant l'étude présentent au moins 5 signes d'indécence ou d'insalubrité).

L'OPAH RU aura également pour objectif prioritaire le traitement des parties privatives des immeubles à réhabiliter. Un programme de traitement des parties privatives devra être inclus dans les préconisations posées par le diagnostic initial.

En effet, bon nombre de logements sont affectés par des problèmes d'humidité (condensation et/ou infiltration des murs et des plafonds) dus à une insuffisance de chauffage, d'isolation thermique et de ventilation, à des réseaux vétustes, à des parois extérieures aux revêtements dégradés ou fissurés, à une insuffisance et/ou une absence d'aération des pièces sèches et humides. Ils présentent également des risques de saturnisme.

La sur-occupation très marquée sur le secteur contribue aussi à la dégradation de ces logements.

➤ Les autres mesures

La Ville s'engage à mettre en œuvre si nécessaire, en cas d'insalubrité, des travaux d'office ou en substitution des propriétaires défaillants.

La Ville de Paris s'engage à favoriser la mobilisation de structures d'hébergement provisoires permettant la réalisation des travaux dans les immeubles et les logements.

La Ville de Paris (STH) engagera également une campagne de ravalement sur les immeubles du périmètre afin que l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments soit prise en compte dans les travaux mis en œuvre au titre du ravalement.

➤ La dotation budgétaire

La Ville s'engage à réserver, sur la ligne budgétaire « dotation à l'Anah », les crédits nécessaires au financement des subventions pour travaux prévues dans le cadre de l'OPAH-RU, et dont le montant global est estimé à 2,2 M€.

#### **4.2 Les engagements de l'Etat**

L'Etat s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

- a) à intervenir, en application de la loi du 29 juillet 1998, auprès des propriétaires des logements et des immeubles dans lesquels un cas de saturnisme infantile, ou un risque d'accessibilité au plomb pour des mineurs, résultant de surfaces dégradées avec une concentration de plomb supérieure à un seuil défini par arrêté, a été signalé.
- b) à accorder l'aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par les textes en vigueur.
- c) à assurer un suivi particulier des procédures d'insalubrité sur le secteur ;

#### **4.3 Les engagements de l'Anah**

L'Anah s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles et selon les taux d'intervention en vigueur au moment du dépôt du dossier, fixés par le Règlement général de l'Anah et par la Convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le Département de Paris et l'Anah :

- a) à contribuer au financement de l'équipe opérationnelle, selon les taux et les plafonds en vigueur.
- b) à programmer un crédit de 7 M€ sur cinq ans, permettant d'atteindre les objectifs précisés à l'article 2.2 de la présente convention.
- c) à instruire et à soumettre en priorité les dossiers à la décision du délégataire sous condition que les dossiers soient complets, que les crédits soient disponibles et en prenant rang dans la liste des dossiers de même priorité.
- d) à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de la présente convention, pendant sa durée d'effet, les règles générales en vigueur au moment du dépôt du dossier, telles que définies dans la Convention de délégation de compétence et ses avenants successifs conclue avec l'Etat sur