

**Convention pour l'OPAH de renouvellement urbain Jean-Moinon Sainte Marthe  
à Paris 10<sup>ème</sup> arrondissement**

Entre :

**La Ville de Paris**, représentée par son Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance des 20 et 21 octobre 2003,

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

et **l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, 8 avenue de l'Opéra à Paris 1er arrondissement, représentée par son Directeur Général agissant dans le cadre des articles R.321.1 à 17 du Code de la Construction et de l'Habitation et dénommée ci-après ANAH,

il a été exposé ce qui suit:

**Préambule**

En vue de l'engagement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), dans le quartier situé dans un périmètre prioritaire de la politique de la Ville, Jean Moinon Sainte Marthe à Paris 10<sup>ème</sup> arrondissement, une étude préopérationnelle d'OPAH a été confiée à la société URBANIS.

L'enquête sociale a montré la prédominance d'une population très modeste, originaire pour moitié de pays extérieurs à la CEE, et dont le taux de rotation est très élevé : la moitié des ménages sont arrivés dans les trois ans précédant l'enquête. Elle a également relevé l'arrivée d'une minorité très visible d'occupants récents, souvent artisans ou artistes, attirés par le caractère villageois et convivial du quartier.

Les immeubles, principalement dans la partie sud du secteur, ont été construits dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle avec des matériaux de récupération des grands chantiers haussmanniens. Certains n'ont pas de fondations. Les deux tiers des logements sont inconfortables, et plus de la moitié ont une superficie inférieure à 26m<sup>2</sup>. Les logements de trois pièces et plus constituent l'exception : 8% du parc. L'exiguïté des logements est tout aussi bien un frein à l'amélioration de leur confort qu'une des causes de l'instabilité de la population du quartier.

Les propriétaires reconnaissent la nécessité d'engager des travaux d'amélioration des parties communes, et des logements. La moitié des propriétaires occupants estiment cependant ne pas pouvoir disposer de plus de 10 000 F (1 500 €) à consacrer à ces travaux.

Cette étude conclut à l'opportunité de lancer une action ciblée sur les copropriétés en difficulté de ce quartier, et préconise en outre des actions fortes d'accompagnement de la part des pouvoirs publics pour faire face aux difficultés techniques, sociales et juridiques que connaissent les copropriétés du secteur :

a) la mise en place de plans de sauvegarde sur un ou plusieurs « groupes » qui connaissent à la fois une incertitude juridique quant au fonctionnement de chacune des copropriétés qui les composent, et de graves difficultés techniques ;

b) un dispositif de sortie d'insalubrité sur l'ensemble des adresses du secteur, se traduisant par des arrêtés préfectoraux prescrivant les travaux à réaliser, en cas d'insalubrité réparable, ou par l'application de la loi Vivien dans toute sa rigueur, en cas d'insalubrité irrémédiable ;

c) une intervention visant à remédier à l'absence de séparation des copropriétés, actuellement réunies en quatre grands « groupes », le terrain d'assiette de chacun de ces groupes étant propriété indivise des immeubles qu'il supporte ;

d) une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour faciliter et accompagner les relogements qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exécution de ce dispositif global .

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

#### **ARTICLE 1 : Dénomination de l'opération**

La Ville de Paris, l'Etat et l'ANAH décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain dénommée OPAH RU « 10ème Jean Moinon – Sainte Marthe».

#### **ARTICLE 2 : Périmètre de l'opération**

L'OPAH portera sur les immeubles sis aux adresses précisées ci-après, lesquelles sont incluses dans quatre groupes formant chacun une copropriété unique :

Groupe 1 : N° 36 et 38 rue de Sambre et Meuse  
N° 19 à 31 rue Sainte Marthe  
N° 18 bis à 28 rue Jean Moinon

Groupe 2 : N° 2 à 18 rue Jean Moinon  
N° 1 à 17 rue Sainte Marthe  
N° 216 et 218 Saint Maur

Groupe 3 : N° 20 à 22 rue Sainte Marthe

Groupe 4 : N° 1 à 25 rue Jean Moinon  
N° 24 avenue Claude Vellefaux  
N°34 rue de Sambre et Meuse

Ce périmètre inclut, pour des raisons juridiques liées à la complexité du statut domanial des ensembles immobiliers considérés, certains immeubles pour lesquels la loi Vivien pourrait être mise en œuvre.

#### **ARTICLE 3 : Objectifs de l'opération**

##### **3.1 : Objectifs généraux**

Cette opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain a pour but de permettre aux propriétaires et aux locataires concernés de réhabiliter leurs immeubles, par l'engagement de travaux sur parties communes, et d'améliorer l'état des logements pour une diminution du nombre de logements inconfortables ou indécents.

Cette opération s'inscrit dans le plan d'éradication de l'habitat indigne initié par l'Etat et la Ville de Paris.

En se situant dans une logique fortement incitative d'accompagnement des propriétaires privés, voire coercitive si la nécessité s'impose (prises d'arrêtés d'insalubrité ou de péril), cette

opération doit privilégier systématiquement le maintien dans le logement des ménages en place après travaux.

L'OPAH participe également, en portant sur les logements privés, à l'amélioration du quartier, en complément des autres opérations d'aménagement menées ou prévues dans le secteur.

Par ailleurs, afin de répondre à la complexité du tissu urbain du quartier et permettre le traitement des diverses situations recensées par l'étude préopérationnelle, les objectifs de l'opération se déclinent à travers plusieurs volets opérationnels complémentaires :

a) un volet « copropriétés en difficulté » afin d'accompagner et permettre le traitement des copropriétés en difficulté ;

b) un volet « insalubrité » afin de prévenir les risques pour la santé des habitants par le traitement des situations d'insalubrité et de péril ;

c) un volet « social » avec comme objectif essentiel de préserver les équilibres sociaux par des aides renforcées vers les propriétaires occupants fragiles et des incitations fortes à la maîtrise des niveaux de loyer ;

d) un volet « immobilier » par l'intervention d'un opérateur spécifique (SIEMP) venant renforcer le caractère incitatif de l'OPAH en déclinant son action au travers des différents volets opérationnels.

### **3.2 : Objectifs quantitatifs**

Le contenu de l'étude préopérationnelle permet de préciser un certain nombre d'objectifs pour cette opération. Il s'agira en particulier de :

- permettre le traitement des copropriétés en difficulté et permettre des conditions de gestion et de fonctionnement durable par la mise en place d'un plan de sauvegarde sur au moins deux groupes de copropriétés ;

- favoriser le maintien ou la création de logements à loyer maîtrisé (au moins 20 logements à loyer maîtrisé sur le secteur, dont éventuellement des logements sociaux) ;

- traiter les 20 immeubles les plus dégradés par une action incitative ou une action publique plus lourde et d'engager des travaux d'amélioration sur environ 10 autres immeubles du périmètre ;

- permettre d'intervenir sur les réseaux privés des immeubles et favoriser la mise en place des compteurs et des branchements par immeuble (15 immeubles pouvant être concernés) ;

- favoriser la remise sur le marché des logements vacants ou favoriser le regroupement de lots (15 à 30 logements pouvant être concernés).

## **ARTICLE 4 : Conditions de mise en œuvre**

Pour la mise en œuvre des objectifs, différents volets d'intervention sont prévus.

### **4.1 : Mise en place d'opérateurs spécifiques**

Des missions spécifiques et complémentaires sont à mettre en œuvre. Ainsi, la ville de Paris a prévu la mise en place d'opérateurs qui assureront chacun des missions propres en étroite coordination :

## **1) Intervention de l'opérateur d'OPAH :**

- Les propriétaires, bailleurs ou occupants, pourront bénéficier d'aides financières aux travaux, d'un appui administratif et technique d'une équipe spécialisées, qui leur apportera une assistance administrative pour l'instruction, le dépôt et le suivi des diverses aides financières ainsi que des conseils techniques en matière de travaux. Dans le cadre de son intervention l'opérateur veillera à éviter l'exécution de travaux anarchiques, voire de mauvaise qualité, tout en prenant en compte les capacités financières des personnes.

- Les difficultés de certaines copropriétés dans leur gestion et fonctionnement allant jusqu'à des désorganisations complètes des instances de gestion de la copropriété (syndic, conseil syndical, assemblée générale) sont une des causes principales des situations de blocage dans les prises de décision et de réalisation des travaux pourtant nécessaires ou même obligatoires. L'opérateur apportera aux copropriétés en difficulté souhaitant s'engager dans un processus de réhabilitation des conseils et une assistance rapprochée. Les éléments d'information (fiches de diagnostic) et la présence de l'opérateur d'OPAH permettra l'élaboration des plans de sauvegarde prévus.

- L'opérateur veillera également dans le cadre de son intervention à la prévention des risques d'intoxication par le plomb (informations générales en la matière, incitation à réaliser des diagnostics plomb, incitation à prendre en compte la présence éventuelle de plomb lors des projets de travaux, information sur les procédés de travaux et les mesures de protection nécessaires, signalements, en tant que de besoin, aux autorités compétentes).

- La présence sur le terrain de l'équipe d'animation de l'O.P.A.H permettra de signaler aux services concernés les éventuelles situations d'insalubrité ou de péril. Le cas échéant, des arrêtés d'insalubrité seront proposés après enquête du Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris, pour pousser le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires.

- L'opérateur aura par ailleurs pour charge de coordonner, de faciliter et d'accompagner les relogements qui pourraient s'avérer nécessaires.

## **2) Intervention immobilière et foncière**

Sur les immeubles les plus dégradés du secteur, une intervention publique plus forte est nécessaire pour permettre le traitement de ces situations. Ces immeubles pourront ainsi faire l'objet d'acquisition, de restructuration lourde, de portage provisoire. La ville de Paris a confié à la SIEMP, par convention publique d'aménagement signée le 30 mai 2002 une mission d'éradication de l'insalubrité sur l'ensemble du territoire parisien. A ce titre, plusieurs adresses du périmètre de l'OPAH, ou situées à proximité, sont concernées :

- 1 rue Jean Moinon, 8 rue Jean Moinon et 216-218 rue St-Maur au titre de l'annexe 4 (immeubles communaux ou partiellement communaux présentant des caractères d'insalubrité) ;
- 3 rue Jean Moinon et 4-6 rue Jean Moinon, au titre de l'annexe 5 (immeubles faisant l'objet d'une procédure Loi Vivien) ;
- 201 rue St-Maur (à proximité du secteur d'OPAH) au titre de l'annexe 6 (immeubles privés faisant l'objet d'une procédure publique).

La SIEMP a engagé les études et la démarche de réhabilitation des logements qui lui ont été transférés par la Ville (à l'exception des lots définitivement interdits à l'habitation). Certains logements pourront servir à des relogements-tiroirs au bénéfice de l'OPAH.

L'intervention de la SIEMP pourra permettre la réalisation de logement à loyer maîtrisé sur le secteur. Elle pourra acquérir de nouveaux lots par voie de préemption dans les immeubles inclus dans la convention publique d'aménagement.

La Ville de Paris pourra engager les travaux d'office lorsque les travaux rendus obligatoires ne sont pas réalisés dans les délais fixés par arrêté. Dans ce cas, l'ANAH apportera une aide financière à la Ville de Paris.

#### **4.2 : Mise en place de plans de sauvegarde**

Une commission de plan de sauvegarde, dispositif d'aide aux copropriétés dégradées prévu à l'article L. 615-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, sera mise en place par arrêté préfectoral pour élaborer les projets de plans de sauvegarde sur deux groupes de copropriétés ( groupe 4 et groupe 2).

Les plans de sauvegarde seront élaborés à partir des éléments d'information et de diagnostics présentés par l'opérateur d'OPAH et les stratégies d'intervention étudiées par la SIEMP dans le cadre de ses missions. Elle s'appuiera également sur l'expertise des syndicats des immeubles du secteur.

Il s'agira notamment :

- d'améliorer le fonctionnement de la gestion de ces copropriétés et permettre l'évolution juridique et foncière ;
- de traiter les désordres techniques à une échelle globale, notamment les problèmes de structures et de réseaux ;
- de régler les situations d'impayés de charges.

#### **4.3 : Aides financières aux travaux renforcées**

Afin d'inciter la réalisation des travaux, l'ANAH et la Ville de Paris mettent en place des aides financières aux travaux adaptées aux situations. Les conditions d'octroi sont précisées à l'article 5 de la présente convention. Ainsi, notamment :

- des aides renforcées sont mises en place pour traiter les situations d'insalubrité, de péril ou les risques liés à la présence de plomb ;
- des aides aux syndicats des copropriétés en difficulté, bénéficiant ainsi à l'ensemble des copropriétaires, sont prévues afin de favoriser la réalisation des travaux sur les parties communes des immeubles et simplifier les démarches administratives ;
- les propriétaires occupants fragiles pourront également bénéficier d'aides de l'ANAH et de la Ville de Paris ;
- les aides de l'ANAH majorées seront renforcées par les aides complémentaires de la Ville de Paris en faveur des propriétaires bailleurs afin de les inciter à limiter le niveau des loyers ;
- des dispositifs d'avances sur subvention et de prêts à des taux réduits pour le financement des travaux seront également proposés (de type FRC, FRU, Pass travaux...).

### **ARTICLE 5 : Financement de l'opération**

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

1) à accorder à la commune, pour le financement de l'équipe opérationnelle, une subvention annuelle d'un montant maximum de 75 000 €, soit 50 % du montant hors taxes de la mission d'animation de l'OPAH, en application des règles définies en annexe à la circulaire du 8 novembre 2002 ;

2) à intervenir, en application de la loi du 29 juillet 1998, auprès des propriétaires des immeubles et des logements dans lesquels un cas de saturnisme infantile, ou un risque d'accessibilité au plomb pour des mineurs, résultant de la présence de surfaces dégradées avec une concentration de plomb supérieure à un seuil défini par arrêté, a été signalé ;

3) à mobiliser, pour les copropriétés rencontrant des difficultés graves au regard notamment de leur fonctionnement et de l'état du bâti, le Fonds de Solidarité pour le Logement en faveur des copropriétaires occupants pour leurs impayés de charges de copropriété ;

4) à mettre en place une commission de plan de sauvegarde tel que prévu aux articles L 615-1 et suivants de Code de la construction et de l'habitation sur au moins deux groupes de copropriété dans les 6 premiers mois après la signature de la présente convention.

## **5.2 : La Ville s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles :**

1) à couvrir l'ensemble des dépenses afférentes à la conduite de l'opération, déduction faite de la participation de l'Etat ;

2) à faire bénéficier les propriétaires occupants et les locataires des aides de son Centre d'Action Sociale, sous réserve de l'examen de leurs dossiers dans les conditions de droit commun, et en particulier de l'aide à l'amélioration de l'habitat.

Par ailleurs, dans le cadre de l'OPAH, pour l'aide à l'amélioration de l'habitat, pourront être prises en considération une demande afférente à des travaux sur parties privatives et sur parties communes sans exiger un délai de deux ans entre l'attribution de deux aides ;

3) à accorder une subvention complémentaire à l'aide accordée par l'ANAH en cas d'engagement des propriétaires en matière de modération des loyers. Cette subvention complémentaire, calculée sur la base des travaux subventionnés par l'ANAH pour les logements concernés, sera égale à 20% du montant des travaux :

- en cas de conventionnement avec l'Etat en application de l'article L.351-2-4 du Code de la construction et de l'habitation. Dans ce cas, l'ANAH apportera une majoration de sa subvention égale à 20 % du coût des travaux qu'elle subventionne, au-delà de l'application du taux normal de subvention de 50 % maximum ;

- en cas de conventionnement avec l'Etat au titre du Programme Social Thématique. Dans ce cas, l'ANAH apportera une majoration de sa subvention égale à 10 % du coût des travaux qu'elle subventionne, au-delà de l'application du taux normal de subvention de 70 % maximum ;

- en cas d'engagement du propriétaire à pratiquer un loyer «intermédiaire » au sens de l'ANAH. Dans ce cas, l'ANAH apportera une majoration de sa subvention de 5 % du coût des travaux qu'elle subventionne, au-delà de l'application du taux normal de subvention de 35 % maximum ;

4) à faire bénéficier les personnes concernées du dispositif, mis en place par la Ville de Paris en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Epargne de Paris Ile de France, relatif à l'attribution d'un prêt à caractère social, et de préfinancement des subventions ;

5) à accorder aux propriétaires occupants une aide financière selon les modalités suivantes :

- l'aide est destinée aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes à titre de résidence principale, ainsi qu'aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans les logements occupés à titre de résidence principale par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin (article 515-8 du Code civil) ou du cosignataire d'un pacte civil de solidarité lorsque ceux-ci ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux. Sont assimilés aux propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement qu'ils occupent à titre de résidence principale ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés leur donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'ils occupent à titre de résidence principale.

Par ailleurs, l'aide n'est accordée que pour les personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés pour l'attribution des aides de l'ANAH aux propriétaires occupants ;

- les immeubles ou les logements éligibles au regard de leur ancienneté, les travaux subventionnables et les plafonds de travaux subventionnables sont les mêmes que ceux retenus par l'ANAH pour l'attribution de ses aides aux propriétaires occupants. De même, les logements subventionnables doivent répondre aux mêmes conditions de taille minimale et les travaux sont soumis aux mêmes conditions d'exigence de recours à des professionnels du bâtiment ou à un maître d'œuvre que celles retenues par l'ANAH pour l'attribution de ses aides ;

- le montant de l'aide est égal à 20 % du montant des travaux subventionnables.

L'aide de la Ville est soumise au même plafond de cumul des aides publiques directes que celui retenu par l'ANAH, qui est de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable hors taxes ou de 100 % dans les cas, précisés dans la présente convention, où l'ANAH retient ce dernier plafond. Dans le cas où l'aide de la Ville dépasserait ces plafonds, elle serait diminuée à due concurrence. Le montant de cette aide ne devra pas, par ailleurs, être inférieur à 150 euros.

L'aide doit être demandée auprès de l'opérateur de l'OPAH.

La subvention ne sera versée qu'après achèvement des travaux. Les conditions de délais dans lesquels le bénéficiaire de la subvention est tenu de justifier de l'achèvement des travaux à compter de la date de notification de la décision d'octroi de la subvention, sous peine d'annulation de la décision d'octroi, sont les mêmes que celles retenues par l'ANAH pour ses aides. A cet égard, la date de notification retenue sera celle de l'ANAH pour l'attribution de son aide.

6) à accorder une aide de 20 % au syndicat des copropriétaires dès lors que l'ANAH accorde une aide au syndicat des copropriétaires. Cette aide est calculée sur la même base, et elle est soumise aux mêmes montants plafonds, que l'aide de l'ANAH ;

7) à mettre en œuvre si nécessaire, en cas d'insalubrité, les travaux d'office en substitution de propriétaires défaillants ;

8) à intervenir, notamment dans les immeubles figurant dans la convention d'aménagement confiée à la SIEMP, par des actions foncières (portage provisoire de lots notamment) ;

9) à réserver, sur la ligne budgétaire « aides complémentaires en OPAH », les crédits nécessaires au financement de ses aides, hors celles du Centre d'Action Sociale, prévues dans le cadre de l'OPAH, dont le montant global est estimé à 600 000 € ;

10) de plus, le Service Municipal d'Actions de Salubrité et d'Hygiène (S.M.A.S.H.) de la Ville de Paris pourra intervenir, en coordination avec l'opérateur chargé de la conduite de l'OPAH, notamment pour effectuer des dépistages de l'infestation par les termites des sous-sols, ou à défaut, des rez-de-chaussée des immeubles inclus dans le périmètre de l'OPAH.

A la suite de ces dépistages, le S.M.A.S.H. donnera aux gestionnaires des immeubles toutes les informations et conseils utiles pour prévenir ou traiter la présence éventuelle des termites.

### **5.3 : L'ANAH s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles :**

1) à instruire en priorité les dossiers et à les soumettre à la séance de la Commission d'Amélioration de l'Habitat qui suit leur dépôt, sous réserve que le dossier déposé soit complet ;

2) à accorder prioritairement ses aides et à réserver pour cela, un crédit de 2.000 000 euros sur cinq ans.

L'ensemble des taux réglementaires ou fixés par la présente convention sont des taux maxima. La Commission d'Amélioration de l'Habitat fixe le taux de subvention définitif en appréciant l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés, en fonction de l'intérêt économique, social ou environnemental du projet et des orientations générales fixées par le Conseil d'Administration de l'agence et le Plan d'Action Départemental ;

3) à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de la présente convention, pendant la durée d'effet de la convention, les règles générales en vigueur au moment du dépôt du dossier, telles qu'arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH, et complétées par les règles particulières ci-après :

### **3-1) Travaux de sortie d'insalubrité et de péril**

a) Cas des immeubles frappés par un arrêté d'insalubrité remédiable ou d'un arrêté de péril

Afin de favoriser la réalisation effective des travaux sur les immeubles frappés d'insalubrité ou de péril, l'ANAH apporte une subvention majorée dans les conditions prévues par sa réglementation. En particulier :

- pour les propriétaires, bailleurs ou occupants, le taux maximum de subvention des travaux sur les parties communes est porté à 50% ;
- pour les propriétaires occupants, le taux de subvention des travaux sur les parties privatives est porté à 50%.

b) Cas des immeubles présentant une dégradation avérée du bâti mais n'ayant pas justifiée la prise d'un arrêté d'insalubrité ou de péril

Afin de favoriser les travaux sur les immeubles présentant une dégradation avancée du bâti et de supprimer des causes possibles d'insalubrité ou de péril dans un immeuble, l'ANAH pourra faire bénéficier les copropriétaires des aides prévues en cas d'insalubrité ou de péril telles que définies au paragraphe précédent.

La Commission d'Amélioration de l'Habitat décidera, le cas échéant, des conditions précises de déplafonnement et de travaux pris en compte sur la base d'un rapport d'insalubrité ou de péril. La CAH se prononcera sur le taux de subvention au vu de la situation économique, environnementale et sociale des occupants et des propriétaires. Un objectif de maîtrise du niveau de loyer par les bailleurs sera systématiquement recherché.

c) Cas d'exécution de travaux d'office par la Ville de Paris

En application de l'article R.321-12 4ème alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque la Ville de Paris réalisera des travaux d'office en application des articles L.1331-28 et L.1331-29 du Code de la Santé publique ou des articles L.511-2 et L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation au lieu et place des propriétaires défaillants, l'ANAH subventionnera les travaux nécessaires sans plafond de travaux à un taux de 50%.

La Ville de Paris ou son mandataire désigné à cet effet devra déposer la demande de subvention auprès de l'ANAH et attendre l'autorisation d'engager les travaux.

Ces aides devront être remboursées en totalité à l'Agence par ces propriétaires.

Toutefois, conformément à la délibération n°2002 – 23 du conseil d'administration de l'ANAH en date du 26 septembre 2002, il pourra être proposé, sur autorisation de la CAH, à ces propriétaires la signature d'une convention les exonérant de leur obligation de remboursement en contrepartie de leur engagement d'occuper ou de faire occuper le ou les logements concernés dans les conditions fixées par l'article R.321-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette disposition est ouverte aux propriétaires qui remplissent les conditions suivantes :

- aux propriétaires occupants qui justifient de ressources inférieures aux plafonds de ressources définies à l'annexe 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires ;



- aux propriétaires bailleurs de bonne foi qui prendront les engagements suivants : maintien dans les lieux des occupants, modération des loyers, mise aux normes de décence du logement, production d'engagement de location en bonne et due forme. La bonne foi du bailleur par la CAH se fera au regard, notamment, de l'examen des raisons qui l'ont amené à ne pouvoir faire réaliser les travaux sans attendre l'engagement de procédures de travaux d'office.

### **3-2) Aides spécifiques pour les copropriétés fragiles**

L'ensemble des copropriétés du périmètre de l'OPAH pourront bénéficier d'une aide au syndicat des copropriétés pour les travaux concernant les parties communes des immeubles.

La décision d'attribution de la subvention au syndicat de la copropriété se fera au regard des engagements de la copropriété et notamment est subordonnée à la mise en oeuvre de moyens comptables financiers permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux (compte bancaire spécifique travaux au nom du syndicat de la copropriété). Seuls les immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation (aux alentours de 75% des lots principaux) et appartenant à des propriétaires privés peuvent bénéficier des aides au syndicat de copropriété.

Des engagements individuels auprès des copropriétaires, pourront, en tant que de besoin, être exigés indépendamment et préalablement à la décision d'octroi de subvention. La possibilité de subventionner le syndicat exclut les demandes individuelles des copropriétaires lorsqu'elles concernent les mêmes travaux.

L'intervention d'un maître d'œuvre est obligatoire pour bénéficier de cette aide spécifique.

Le taux maximum prévu par la réglementation est de 35%. Une majoration de 15 % complémentaire à une participation de la ville de Paris sera possible notamment pour les travaux concernant la levée des causes d'insalubrité ou de dégradation du bâti considérés comme prioritaires (réseaux, couverture, travaux de structures...).

Pour les copropriétés relevant d'un plan de sauvegarde, le taux maximum pourra être porté à 50%. Le taux définitif (majoration éventuelle) sera fixé à l'occasion de la définition du plan de sauvegarde au regard de l'ampleur, de la nature des travaux mais également au regard des engagements des copropriétaires concernés.

Les modalités et conditions précises d'intervention de l'agence seront fixées à l'occasion de la négociation du plan de sauvegarde, notamment en cas de portage provisoire par une SEM ou un organisme HLM.

### **3-3) Logements à loyers maîtrisés**

En cas d'engagement des propriétaires bailleurs à appliquer un loyer maîtrisé, l'ANAH s'engage à apporter une subvention complémentaire au delà de l'application du taux normal de subvention arrêté par le conseil d'administration de l'ANAH lorsqu'une collectivité locale accorde une subvention complémentaire.

La subvention complémentaire de l'ANAH est portée à :

- 5 % de la dépense subventionnable, au-delà de l'application du taux de 35 % maximum, en cas d'engagement du propriétaire bailleur à appliquer un loyer intermédiaire ;

- 20 % de la dépense subventionnable, au-delà de l'application du taux normal maximum de subvention de 50%, en cas d'engagement du propriétaire bailleur à passer une convention avec l'Etat au titre de l'article L.351-2-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

- 10 % pour les logements réhabilités dans le cadre d'un programme social thématique.

En outre, l'ANAH s'engage à mobiliser les primes prévues selon la réglementation en vigueur dans le cas de remise sur le marché de logement vacant.

### **3-4) Travaux sur les parties privatives**

Afin d'inciter à la réalisation de travaux sur les parties privatives parallèlement à la réalisation de travaux sur les parties communes, l'ANAH majore son taux de subvention aux propriétaires occupants et apporte une aide complémentaire aux aides de la collectivité locale (propriétaires occupants : le taux de base de 20% passe ainsi à 35%, le taux de subvention pour les propriétaires occupants très sociaux passant à 40 %).

### **3-5) Plafond de cumul des subventions**

L'ANAH écriète le montant de ses subventions de manière à ce que le montant total des aides publiques directes ne dépasse pas le plafond de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable hors taxes.

L'opérateur devra ainsi fournir un plan de financement prévisionnel portant notamment l'indication des aides publiques sollicitées ou obtenues pour chaque demande.

Cependant, pour cette opération concernant des copropriétés en difficulté, l'ANAH pourra augmenter ce plafond à partir duquel elle écriète ses subventions de 80 % à 100 %.

## **ARTICLE 6 : Désignation et missions de l'équipe opérationnelle**

Au titre des moyens exposés à l'article 4, la Ville de Paris a désigné, après consultation, comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'animation et le suivi de l'opération, la SARL URBANIS.

Le financement de l'équipe opérationnelle pendant les cinq ans de la présente convention, s'élèvera à 1 087 939 € TTC, compte non tenu de la clause d'indexation figurant dans le marché signé par la Ville de Paris et l'opérateur :

	Montant HT	Montant TTC
1 <sup>ère</sup> année :	180 726 €	216 148 €
2 <sup>ème</sup> année :	173 298 €	207 264 €
3 <sup>ème</sup> année :	179 116 €	214 223 €
4 <sup>ème</sup> année :	185 138 €	221 425 €
5 <sup>ème</sup> année :	191 371 €	228 879 €
total	909 648 €	1 087 939 €

De plus, la Ville de Paris mettra à disposition de l'opérateur un local, lieu d'installation de l'équipe opérationnelle.

La Ville de Paris confie les missions suivantes à l'opérateur, qui sont gratuites pour les personnes concernées :

#### **6.1 : Mission d'information du public**

Information générale, par divers moyens appropriés (lettres, réunions,...) sur les objectifs de l'opération et le dispositif d'aides mis en place (aides financières et assistance technique et administrative) auprès des personnes concernées (propriétaires, locataires, syndicats, administrateurs de biens, associations). Avant la fin de l'opération, il informera les personnes intéressées de la date limite après laquelle les demandes de subventions ou de prêts ne pourront

plus être déposées à l'antenne. L'opérateur sera installé dans un local permettant l'accueil du public.

## **6.2 : Mission de conseil et d'assistance**

### **1) Assistance administrative.**

Il apportera une assistance administrative consistant en : l'instruction (montage administratif, vérification de la recevabilité), le dépôt et le suivi auprès des organismes financeurs des dossiers de demandes d'aides financières et de paiement. Il établira pour chaque dossier de demande d'aides le plan prévisionnel de financement portant notamment l'indication des aides publiques sollicitées ou obtenues.

L'opérateur établira, pour les copropriétés en difficulté souhaitant s'engager dans un processus de réhabilitation et bénéficier des conditions spécifiques des aides aux propriétaires ou des prêts bonifiés au titre du Fonds de Solidarité Habitat, une fiche diagnostic présentant pour chaque copropriété ses principales caractéristiques sur le plan technique, social et en matière de gestion. Il pourra également établir un diagnostic global de ces copropriétés portant sur ces éléments.

Il apportera à ces copropriétés une assistance administrative et technique rapprochée : aide administrative pour le montage de dossiers de subventions, aide pour la définition d'un programme de travaux.

Il orientera les copropriétés, en fonction des difficultés qu'elles rencontreront, vers différents services compétents : Bureau de l'Information juridique des Propriétaires et des Occupants (BIPO) de la Ville pour les questions relatives aux rapports locatifs et à la copropriété, ADIL, médiateur, équipe de développement local.... Il informera également à cet égard les copropriétaires des aides à la formation et à la gestion pour les conseils syndicaux. Il incitera à recourir, lorsque la situation le justifie, à un organisme de conseil et de soutien en matière de fonctionnement de la copropriété, à un syndicat de proximité impliqué dans la bonne marche des copropriétés du quartier ou à un syndicat social.

L'opérateur aura également pour charge de coordonner, de faciliter et d'accompagner les relogements qui pourraient s'avérer nécessaires.

Afin de favoriser la location de logements à loyer modéré, il attirera également l'attention des propriétaires bailleurs sur les modalités spécifiques de subventionnement en cas d'engagement volontaire des propriétaires à limiter le niveau des loyer.

Par ailleurs, il travaillera en coordination avec les différents organismes, en particulier publics, dont l'intervention concerne l'opération. Il devra par ailleurs pouvoir obtenir auprès de ces organismes les informations concernant leurs interventions et utiles à la conduite de l'opération.

### **2) Assistance technique.**

L'opérateur veillera à éviter l'exécution de travaux anarchiques, voire de mauvaise qualité et tiendra compte, dans ses conseils et propositions de travaux, des capacités financières des personnes concernées. Ses interventions pourront être selon les cas, notamment:

- des visites sur place,
- des conseils techniques,
- un diagnostic sommaire du bâtiment ou du logement,
- l'élaboration d'un programme de travaux,
- une estimation sommaire du coût des travaux,
- un examen des devis,
- une participation, si nécessaire, aux assemblées générales de copropriété,

Cette mission ne couvre toutefois pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites : l'opérateur incitera les copropriétés à recourir à un maître d'œuvre professionnel.

L'opérateur veillera par ailleurs à la prévention des risques d'intoxication par le plomb comme précisé à l'article 3.1 de la présente convention. Sa présence sur place permettra également de signaler aux services concernés les éventuelles situations d'insalubrité et de péril.

### **6.3 : Mission de suivi de l'avancement de l'opération.**

Etablir des bilans statistiques mensuels destinés au groupe de suivi de l'opération.

### **6.4 : Mission d'étude et d'analyse**

L'opérateur produira, à la fin de chaque année d'OPAH, un rapport d'activité permettant de juger des évolutions de l'opération ainsi qu'un rapport global en fin d'opération.

Ces rapports devront inclure les indicateurs de résultat suivants :

- nombre d'immeubles réhabilités en totalité ou en partie, selon différents critères : statut d'occupation, statut de propriété, etc... ;
- nombre de logements mis aux normes ;
- nombre de logements concernés par des travaux (sur parties communes ou privatives)
- indication des coûts de réhabilitation et des taux réels de subvention ;
- état de consommation des crédits réservés par les différents organismes financeurs.

Divers autres éléments pourront être fournis : la situation, le statut et l'objet visé par les visiteurs se rendant à l'antenne, l'état d'avancement des nouveaux dossiers, l'état d'avancement des nouveaux financements sollicités par l'organisme.

La trame de ces évaluations sera proposée par l'opérateur et validée par la Ville de Paris, l'Etat et l'ANAH. Ces rapports seront remis à la Ville de Paris (Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie du 10<sup>ème</sup> arrondissement), à l'Etat, et à l'ANAH.

## **ARTICLE 7 : Suivi et évaluation de l'opération**

L'organisme réunira au moins six fois par an un groupe de travail chargé d'assurer le suivi régulier de l'opération. La périodicité des réunions du groupe de travail pourra être adaptée aux besoins après accord avec la Ville de Paris et de la Préfecture.

Ce groupe de travail comprendra des représentants des signataires de la convention, de la mairie d'arrondissement et de la Région Ile de France. En tant que de besoin, ce groupe de travail pourra également inviter à ses travaux toutes personnes dont la participation apparaîtrait utile à la bonne exécution de l'opération. L'équipe de développement local de la Politique de la Ville du 10<sup>ème</sup> arrondissement sera associée aux travaux du groupe de suivi.

L'organisme apportera toute information et appréciation sur les conditions d'exécution de l'opération, tant sur le plan technique, financier que social et sur le déroulement de sa mission

Une fois l'an, l'organisme présentera le bilan annuel qu'il aura réalisé dans le cadre de l'OPAH.

Indépendamment des réunions du groupe de travail, l'organisme signalera tout problème particulier aux signataires de la convention.

## **ARTICLE 8 : Révision de la convention et résiliation**

Les adaptations ou les modifications éventuelles qui apparaîtraient souhaitables feront l'objet d'un avenant.

En cas de non respect des engagements des parties, chacune d'elles peut demander des mesures de redressement nécessaires ou demander la résiliation de la convention.

**ARTICLE 9 : Durée de la convention et date d'effet**

Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa signature.

Fait à Paris, le 23 DEC. 2003

**Pour le Maire de Paris,  
et par délégation,  
Le Directeur du Logement  
et de l'Habitat**



**Le Préfet**

Par délégation,  
Le Directeur de l'Urbanisme,  
de l'Équipement et du Logement

*Philippe CEBE*  
Philippe CEBE

**Pour le Directeur Général de  
l'ANAH et par délégation,  
Le Délégué Départemental**



8423 VISE LE 15 DEC 2003





**DIRECTION DE L'URBANISME  
DU LOGEMENT ET DE L'EQUIPEMENT**

**PRÉFECTURE DE PARIS**

-----  
Délégation Locale de l'ANAH

**Arrêté préfectoral n°2004-142-7  
portant instauration d'une commission de plan de sauvegarde sur des  
copropriétés situées dans l'OPAH Jean Moinon-Sainte-Marthe**

**LE PREFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE,  
PREFET DE PARIS  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR**

**Vu** la loi n° 96 – 987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ;

**Vu** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

**Vu** la Convention du 23 décembre 2003 pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain « Jean Moinon – Sainte-Marthe » à Paris, 10<sup>ème</sup> arrondissement ;

**Vu** les éléments de diagnostic fournis par URBANIS, opérateur de l'OPAH ;

Sur proposition du Directeur de l'Urbanisme, du Logement et de l'Équipement de la Préfecture de Paris ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>**

Les difficultés d'ordre technique, social et juridique sur les copropriétés des rues Jean Moinon et Sainte – Marthe (10ème arrondissement de Paris) ont conduit l'Etat, la Ville de Paris et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de Habitat à engager une OPAH de Renouvellement Urbain sur le secteur.

L'approfondissement des études, la nature des difficultés concernant la gestion à l'échelle des groupes d'immeubles formant chacun une unique et même copropriété, la nécessité d'intervention de la SIEMP pour la maîtrise publique de certains immeubles, justifient le renforcement de cette opération par la mise en œuvre d'une démarche de plan de sauvegarde.

renforcement de cette opération par la mise en œuvre d'une démarche de plan de sauvegarde.

## ARTICLE 2

Une commission de plan de sauvegarde est mise en place afin d'élaborer un projet de plan de sauvegarde sur les copropriétés des groupes suivants :

- Groupe n° 2 : N° 2 à 18 rue Jean Moinon  
N° 1 à 17 rue Sainte – Marthe  
N° 216 et 218 rue Saint – Maur
- Groupe n° 4 : N° 1 à 25 rue Jean Moinon  
N° 24 avenue Claude Vellefaux  
N° 34 rue Sambre et Meuse

La commission pourra également inclure dans ses travaux l'étude des mesures et des actions à envisager à l'échelle des autres groupes situés dans le périmètre de l'OPAH référencés groupes n° 1 et 3 dans la convention d'OPAH. Ces derniers, s'ils présentent une dégradation moins avancée de leur bâti, rencontrent en effet des difficultés similaires aux groupes n° 2 et n°4 en terme de fonctionnement, de gestion et de situation juridique. Ils pourront donc bénéficier des travaux de la commission en matière d'étude et de remise en place d'une gestion pérenne.

Par ailleurs, les aides aux travaux concernant l'ensemble des groupes seront financés selon les modalités prévues par la convention d'OPAH.

## ARTICLE 3

Le projet de plan de sauvegarde devra notamment préciser les éléments de diagnostic permettant de mettre en évidence à la fois les principales difficultés à résoudre et les atouts des copropriétés pouvant permettre leur redressement.

Il devra proposer un plan d'actions permettant le retour à un fonctionnement normal et durable des copropriétés avec une implication étroite de celles-ci.

En particulier, le projet de plan de sauvegarde devra préciser :

- les conditions d'amélioration et de réorganisation du fonctionnement et de la gestion de ces copropriétés (scission ou redécoupage des lots, définition des parties communes aux différentes adresses, nouveau règlement de copropriété, règlement des problèmes d'impayés de charges, mise en place d'organes de gestion...)
- les conditions de traitement dans leur globalité des désordres techniques (problèmes de structures, de réseaux...), avec l'organisation des études et des travaux généraux nécessaires ;
- la définition et les conditions de mise en œuvre d'un programme de travaux cohérent à l'échelle de chaque immeuble ;
- les conditions d'interventions immobilières et foncières (mise en place de loyers maîtrisés sur certains logements, acquisition par voie de préemption par la SIEMP, démolition, reconstruction...)

#### ARTICLE 4

La commission d'élaboration du projet de plan de sauvegarde, présidée par le Préfet ou son représentant, est composée des membres suivants :

Intervenants publics :

- l'Etat, représenté par le Directeur de l'Urbanisme, du Logement et de l'Équipement de la Préfecture de Paris ou son représentant ;
- la Ville de Paris, représentée par
  - o Mme SCHERER (Mairie du 10<sup>ème</sup> arrondissement) ou son représentant ;
  - o le Directeur du Logement et de l'Habitat de la ville de Paris ou son représentant ;
- l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) représentée par son délégué local ou son représentant ;
- le Conseil Régional d'Ile-de-France représenté par le sous-directeur de l'Habitat ou son représentant.

Membres de droit représentants des copropriétaires ou locataires :

- l'association « Saint-Louis / Saint-Marthe », représentée par M. DELOUIS ;
- l'association « Les 4 horizons », représentée par Mme DEFFANE ;
- la Société Immobilière de Normandie, représenté par M. BOUCHEROT, son président.

Membres associés :

- l'association AIRES 10 représentée par Mme Paule LEFEBVRE-KROLL ;
- la Compagnie des Eaux de Paris, représentée par M. CAVALHAC ou son représentant ;
- Les principaux gestionnaires d'immeuble : les syndics CROITORU et TURMEL.

#### ARTICLE 5

L'animation des travaux de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde est assurée par la Mission Habitat Privé de la Délégation Locale de l'ANAH pour Paris, en lien avec l'opérateur d'OPAH.

D'autres intervenants pourront être associés aux travaux de la commission et consultés, notamment :

- la Préfecture de Police de Paris ;
- les autres syndics, gestionnaires d'immeubles sur le secteur ;
- la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- la Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris (SIEMP).

#### ARTICLE 6

Pendant les travaux de la commission, l'opérateur d'OPAH, URBANIS, assurera la diffusion d'information aux copropriétaires et locataires concernés sur les objectifs de l'opération et les dispositifs mis en place.

Les groupes de pilotage technique de l'OPAH constitueront le cadre des réunions préparatoires aux travaux de la commission.

21 MAI 2004

Par déléguation  
Le Préfet, Secrétaire Général  
de la Préfecture de Paris

Rémi CARON