

Réhabilitation d'un immeuble en propriété unique avec conventionnement



Identification de l'immeuble

Secteur : **OPAH Bas Belleville**
20^{ème} arr. (1998/2003)
Statut : **propriétaire bailleur**
Date de construction : 19^{ème} siècle
Composition : 2 bâtiments

Gérant : professionnel
Architecte : oui
Etat du bâti : très dégradé
Procédures en cours : arrêté d'insalubrité

Intervention du PACTE de Paris

La réalisation de cette opération a nécessité une assistance renforcée du PACTE de Paris dans le cadre de sa mission d'opérateur de l'OPAH du Bas-Belleville en raison des multiples démarches à entreprendre et des nombreux partenaires concernés. Ce soutien a porté notamment sur les aspects suivants :

- **étude de faisabilité** pour le compte des propriétaires ;
- calcul de **l'équilibre financier** du projet, constitution de l'ensemble des demandes de financements et présentation aux organismes ;
- **concertation** avec les **locataires** en place ;
- **établissement de la convention** entre le propriétaire et l'Etat et estimation des loyers après travaux.

Subventions sollicitées ANAH et Ville de Paris

	ANAH (tx classiques et privatifs)	ANAH (tx plomb)	Ville de Paris
Montant de la subvention	363 236 €	44 800 €	57 539 €
Taux de subvention	50%+10% +primes	70%	10%

Montant total des **subventions** accordées :
465 575 € soit **54 %** du montant des travaux

Programme de travaux : 865 799 €

Très dégradé car laissé à l'abandon depuis plusieurs décennies, l'immeuble nécessitait un lourd programme de travaux tant sur les parties communes (façades, couvertures, cages d'escalier...) que dans les logements avec une mise aux normes complète des appartements (avec hébergement provisoire des occupants), soit près de **2 500 € de travaux par m²**.

Suite à la découverte de peintures contenant des sels de plomb, des travaux prenant en compte des techniques de remplacement ou de recouvrement ont été effectués. Dans ce cadre, le propriétaire a pu prétendre à une majoration des subventions de l'ANAH et de la Ville de Paris du fait d'un plafonnement des loyers (7 € le m² de surface habitable hors charges), du traitement de l'insalubrité et de la prise en compte du plomb.

Bilan de l'intervention

Grâce à l'assistance du PACTE de Paris, le propriétaire a pu réaliser une **opération immobilière intéressante** tout en **préservant les intérêts des locataires en place** et en créant une **offre nouvelle de logements à loyer modéré** pour 15 ans. Les loyers modérés pratiqués dans l'immeuble (7 logements loués à hauteur de 135% du loyer PLA pour des locataires dont les ressources ne dépassent pas les plafonds HLM et un logement maintenu sous le régime de la loi de 1948), ont permis d'obtenir des **aides importantes de l'ANAH et de la Ville de Paris**. Sur un immeuble vacant comme celui-ci, la réalisation d'une opération de conventionnement permet d'équilibrer financièrement l'opération tout en remettant sur le marché des logements à faible loyer.

Cette réalisation permet donc de répondre à plusieurs objectifs prioritaires de l'OPAH qui sont la production de logements à loyers modérés ainsi que la lutte contre l'insalubrité et le saturnisme et la création de grands logements.

Elle assure également la **pérennité d'un ensemble immobilier très dégradé** mais présentant des qualités architecturales intéressantes et lui offre ainsi une parfaite intégration dans le quartier après réhabilitation.