

Réhabilitation d'un immeuble en propriété unique avec conventionnement



Identification de l'immeuble

Secteur : **OPAH BAS-BELLEVILLE** (1998/2003)
Statut : **propriétaire bailleur**
Date de construction : 19^{ème} siècle
Composition : 3 bâtiments

Gérant : Société civile immobilière
Architecte : oui
Etat du bâti : très dégradé
Procédures en cours : arrêté d'insalubrité
remédiable

Intervention du PACTE de Paris

Afin de procéder à la réhabilitation de cette immeuble, le PACTE de Paris assiste la SCI qui en est propriétaire dans les domaines financier, administratif, social et technique. Le PACTE assure donc le rôle **d'assistant au maître d'ouvrage** :

- montage des **dossiers de demande de financement** auprès de l'ANAH ;
- **établissement de la convention** entre l'Etat et le propriétaire ;
- information et **suivi des locataires** durant l'ensemble de l'opération ;
- **suivi des travaux** : participation aux réunions de chantier, évaluation du bien fondé des travaux supplémentaires et collaboration avec les architectes lors de la réception des travaux ;
- travail en coopération avec la SIEMP pour assurer **l'hébergement provisoire** des locataires dans des logements de la Ville.

Programme de travaux pour un montant de 1 088 000 €

Subventions sollicitées ANAH et Ville de Paris

ANAH tx classiques et privatifs	ANAH saturnisme	Ville de Paris	Primes pour logements vacants
551 646€	61 600 €	149 91 €	12 000 €

Montant total accordé : **775 157 €**

Taux de subvention : **71 %**

Cet immeuble a fait l'objet d'une déclaration **d'insalubrité** remédiable par un arrêté préfectoral.

Le programme de travaux réalisé inclut :

- des **travaux en parties communes** avec la réfection de la toiture, le confortement des édifices, l'enlèvement des peintures au plomb, la réfection des réseaux, le ravalement, la réfection de la cour ;
- des **travaux en parties privatives**, comprenant la mise au normes des réseaux, le regroupement de lots au dernier étage du bâtiment A, l'installation de systèmes de renouvellement d'air, l'installation du chauffage au gaz, l'isolation des murs froids et l'enlèvement des peintures au plomb.

Au total, **11 logements ont été réhabilités et remis en location en loyer conventionné**, dont un logement pour handicapé.

Ce projet a fait l'objet d'un déplaçonnement de la dépense subventionnable pour les travaux prescrits par l'arrêté préfectoral d'insalubrité. De plus, une subvention pour enlèvement des peintures au plomb a été accordée, ainsi que des primes pour la remise en location des logements vacants.

Bilan de l'intervention

L'intervention du PACTE a permis la réalisation d'une **opération à la fois saine sur le plan financier et intéressante sur le plan social** et de l'intérêt général. La réhabilitation a débouché en effet sur la sortie d'insalubrité et la pérennisation d'un bâti au départ très dégradé. Elle a de plus incité à la mise en œuvre d'un vaste programme de conventionnement et inclus l'adaptation au handicap sur un logement du rez-de-chaussée.

En raison du risque plomb, les travaux dans les cages d'escalier devaient être réalisés en site inoccupé. C'est donc le travail spécifique de coordination mené par le PACTE avec les locataires, le propriétaire et les structures d'hébergement provisoire qui a permis l'éloignement des familles et la réalisation des travaux.