Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 379 – Avenant n°1 à la convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées », avec l'Etat et l'Anah

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2003, la Ville de Paris s'est fortement engagée dans une politique d'éradication de l'habitat indigne, et poursuit la mise en place d'outils adaptés afin d'inciter les immeubles d'habitat privé dégradés à réaliser des travaux de réhabilitation.

Au total, ce sont ainsi plus de 2100 immeubles, représentant plus de 57 000 logements, qui ont été concernés par un dispositif opérationnel en 15 ans. Parmi ceux-ci, 1700 ont fait l'objet d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour une réhabilitation privée (et près de 500 d'une appropriation publique).

L'OAHD a donc montré son efficacité depuis plus de 15 ans en permettant de réhabiliter et d'améliorer la qualité d'immeubles d'habitat privé, et de maintenir dans leurs logements des (co)propriétaires modestes réalisant des travaux. Le dispositif consiste principalement en une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) gratuite, à la fois technique, administrative et financière, permettant d'élaborer, de financer, et de réaliser un programme de travaux.

Dans la continuité des actions menées, l'OAHD a été renouvelée une 5ème fois pour la période 2020 – 2022. L'opération repose sur 3 axes :

- poursuivre l'accompagnement des immeubles actuellement suivis dans le cadre de l'OAHD 4, nécessitant encore une assistance à maitrise d'ouvrage portant principalement sur la phase de conception ou de finalisation d'un programme de travaux cohérent (environ 90 adresses) ;
- accompagner de nouvelles copropriétés dégradées (environ 15 à 20 par an), dans l'élaboration d'un programme de réhabilitation par l'intervention de la SOREQA (Société de Requalification des Quartiers Anciens). Cette orientation marque la volonté de la Ville de Paris de renforcer la place de la SOREQA comme opérateur parisien, entre accompagnement incitatif et mesures coercitives ;
- renforcer la lutte contre les « passoires énergétiques » en intégrant dans les programmes de réhabilitation, un volet relatif à l'amélioration de l'efficacité

énergétique des bâtiments. En effet, ce volet a vocation à assurer une assistance à maitrise d'ouvrage renforcée pour des coproprietés dégradées ou en voie de dégradation, avec un fort potentiel de rénovation énergétique. Ce type d'AMO n'est à ce jour pas permise dans « Eco-rénovons Paris », opération qui, elle, a vocation à accompagner les copropriétés sans pathologies lourdes.

Le cadre juridique et financier contractualisé avec l'Etat et l'Anah pour ce dispositif a été une convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées », ce qui permet au territoire parisien de bénéficier des dispositions du Plan initiative copropriétés (PIC), lancé par l'État en 2018, à savoir notamment :

- la majoration des aides aux travaux de l'Anah avec le maintien du cofinancement de la Ville de Paris ;
- la possibilité de porter le taux de financement jusqu'à 100% pour les travaux présentant un caractère d'urgence au regard du risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- la généralisation du déplafonnement des montants de travaux subventionnables.

La délégation de compétence des aides à la pierre entre l'Etat et la Ville de Paris, arrive à échéance en décembre 2022 et sera renouvelée pour la période 2023-2028.

Afin de maintenir le dispositif d'accompagnement OAHD jusqu'à la mise en œuvre de cette nouvelle délégation, il est proposé de proroger la durée de la convention d'OPAH « copropriétés dégradées » d'une année, jusqu'au 31 décembre 2023.

L'avenant n°1 à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées », jointe à ce projet de délibération, acte ainsi la poursuite des objectifs de l'opération et des montants prévisionnels de subventions à mobiliser par chacune des parties.

Afin de permettre la prolongation de cette opération, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à :

- signer l'avenant n°1 à la convention avec l'Anah et l'État relative à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées » (annexe 1) ;
- actualiser le règlement municipal des aides à l'habitat privé (annexe 2), permettant d'abonder les aides à la pierre déléguées par l'Etat, pour prendre en compte la prorogation par avenant n°1 de l'OPAH « copropriétés dégradées ».

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2022 DLH 379 – Avenant n°1 à la convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées », avec l'Etat et l'Anah

Le Conseil de Paris

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, révisé par arrêté en date du 21 avril 2022,

Vu la délibération n°2018-34 du 28 novembre 2018 du Conseil d'administration de l'Anah,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil de Paris en date des 28,29 et 30 mars 2011 et révisé en février 2015,

Vu le protocole de lutte contre l'exploitation des personnes soumises à des conditions d'habitat indigne, insalubre ou dangereux signé en date du 19 septembre 2016,

Vu la convention de délégation de compétence du 1er juin 2017 conclue entre la Ville de Paris et l'État, en application de l'article L. 301-5-2, et ses avenants successifs,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 1er juin 2017 conclue entre la Ville de Paris et l'Anah, et ses avenants successifs,

Vu la convention d'OPAH « copropriétés dégradées » du 20 décembre 2019 conclue entre la Ville de Paris, l'État et l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération du conseil de Paris, en date des 13, 14, 15 et 16 décembre 2022, autorisant la signature du présent avenant n°1,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 22 novembre 2022, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France en date du 07 novembre 2022,

Sur le rapport présenté par M. Ian Brossat, au nom de la 5ème Commission ;

Délibère

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer l'avenant n°1 à la convention dont le texte est joint à la présente délibération (annexe 1), relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « copropriétés dégradées ».

Article 2 : le règlement municipal des aides à l'habitat privé (annexe 2), permettant d'abonder les aides à la pierre déléguées par l'État est actualisé, afin de prendre en compte l'avenant à la convention d'OPAH « copropriétés dégradées ».

Article 3 : Les dépenses résultant de la présente délibération seront imputées au budget d'investissement de la Ville de Paris pour les subventions « habitat privé » (AP 04566)