

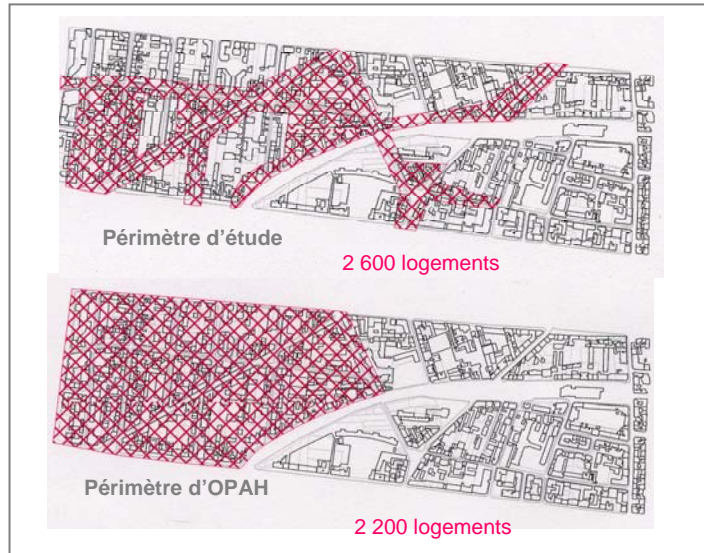
# SYNTHESE DE BILAN DE L'OPAH VINCENNES OUEST – 2003-2006

## Préambule : rappel général sur l'OPAH Vincennes Ouest

L'OPAH Vincennes Ouest a été mise en place en avril 2003 pour une durée de trois ans suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle réalisée en 2002 par le CODAL PACT 94.

Le Conseil Municipal du 28 septembre 2005 a décidé de prolonger d'un an cette opération afin de permettre la réalisation des projets de travaux en cours.

Le périmètre défini dans la convention d'OPAH comprenait environ 2200 logements, dans des immeubles construits avant 1948 sur l'ensemble du secteur ouest de la ville, entre les rues Faÿs à l'ouest, Victor Basch à l'est, rue de Lagny au nord et avenue de Paris au Sud (ces deux dernières ne faisant pas partie des immeubles éligibles aux aides de l'OPAH).



Ce périmètre ne correspondait pas tout à fait au périmètre d'étude, de façon à réduire le nombre de logements concernés et à optimiser l'impact du dispositif (recherche de cohérence territoriale et d'un nombre pertinent de logements et d'immeubles à traiter).

## 1. Des objectifs réalisés

### A. Bilan quantitatif

#### a. Rappel des objectifs

La convention signée le 6 janvier 2003 entre la ville de Vincennes, l'ANAH et l'Etat prévoyait la réalisation pendant toute la durée de l'opération, la réalisation des objectifs qui suivent :

- réhabiliter 150 logements ;
- réhabiliter 32 immeubles ;
- inciter à l'amélioration de 30 logements loués en loyers modérés ;
- remettre 15 logements vacants sur le marché locatif.

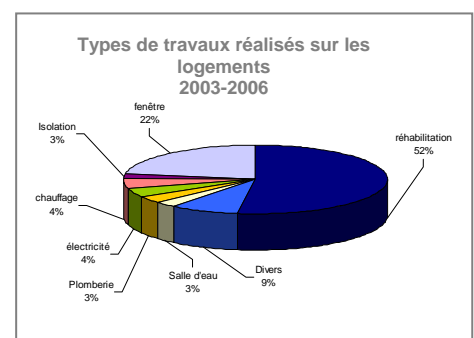
Les chiffres qui suivent ne prennent en compte que les immeubles ayant bénéficié d'une aide d'au moins un financeur (certains immeubles ou logements ayant réalisé des travaux sans demander ou avoir droit à des aides financières).

Le bilan présenté porte sur les subventions attribuées ; tous les travaux ne sont pas encore réalisés.

#### b. Amélioration de 130 logements : réalisation de 86 % des objectifs

130 logements sur 90 adresses différentes (96 bénéficiaires) ont fait l'objet de réalisation de travaux de nature très différente : réhabilitation globale, mise aux normes électriques, résorption des problèmes d'humidité, améliorations ponctuelles (isolation, plomberie) ...

La moitié des logements ayant bénéficié d'aides pour la réalisation de travaux présentaient des **caractères marqués de**



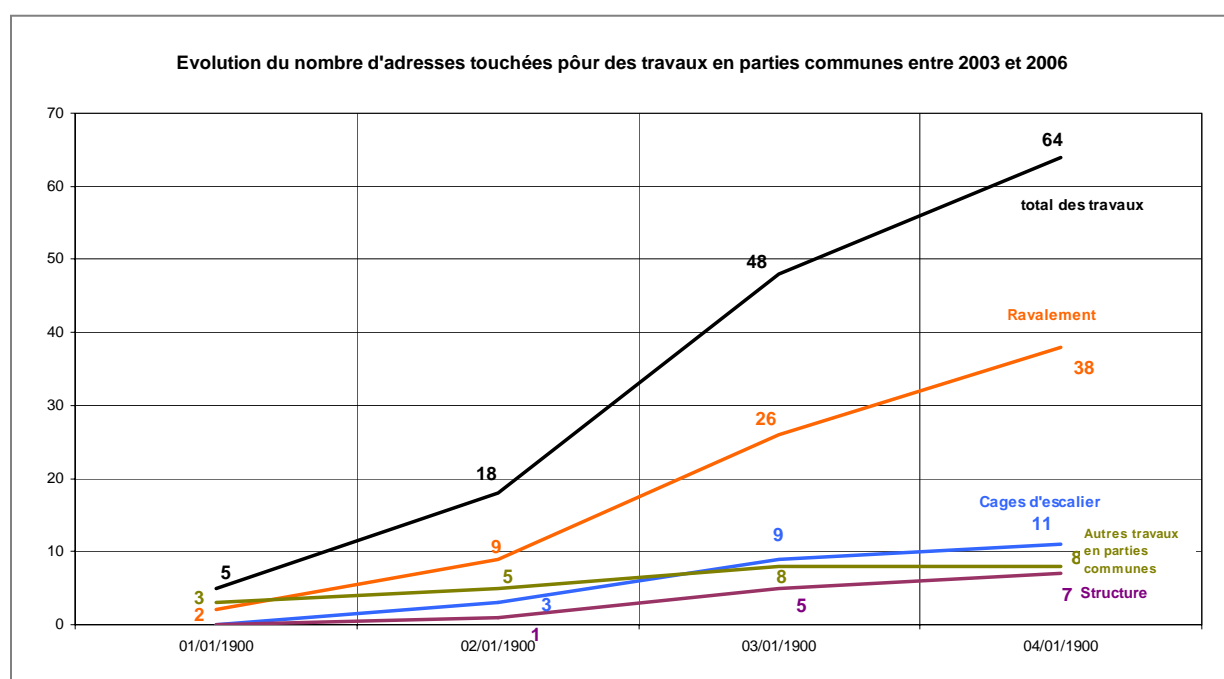
**vétusté** (absence d'éléments de confort, dégradations importantes).

Les travaux d'éradication des peintures au plomb ont touché la moitié de ces logements ayant fait l'objet de travaux conséquents.

Les travaux entrepris dans les logements correspondent à 83% du total des travaux subventionnés. Ces travaux concernent avant tout des propriétaires bailleurs (33% des bénéficiaires pour 72% des logements concernés), avec un loyer encadré mais en dehors du loyer conventionné.

Par ailleurs, 1/5<sup>e</sup> des logements ont fait l'objet de travaux d'isolation phonique et thermique (changements de fenêtres, le plus souvent au bénéfice de fenêtres double vitrage en PVC). Cependant, les travaux nécessaires à la résorption des désordres liés à l'humidité n'ont pas toujours été réalisés, malgré l'information des propriétaires par l'équipe de suivi animation.

### c. Travaux sur les parties communes de 64 adresses : réalisation de 240 % des objectifs



- **38 immeubles** ont fait l'objet de **travaux de ravalement**, façade sur rue et cour, pignons confondus. Ces travaux représentent 60% des chantiers entrepris sur la durée de l'OPAH et sont ceux qui ont le plus augmenté sur la dernière année d'OPAH : les propriétaires ont voulu profiter des aides spécifiques mises en place par la ville sur ce type de travaux.

- **66 diagnostics plomb** ont été réalisés sur les cages d'escalier de 48 adresses. 89% de ces diagnostics (59 bâtiments) étaient positifs et dénotaient un risque d'accessibilité des peintures au plomb et un risque de développement de saturnisme.

Moins d'un quart des adresses diagnostiquées (**11 immeubles**) ont fait l'objet de travaux de **recouvrement ou d'enlèvement des peintures aux sels de plomb**. Beaucoup de copropriétés ont décidé de reporter ce type de travaux autant subventionné en diffus.

Il est à noter que, malgré l'information spécifique auprès des propriétaires, des gestionnaires et des entreprises intervenantes liée à ce type de chantier, la réalisation de ces travaux n'a pas toujours été effectuée en tenant compte des précautions réglementaires pour la préservation de la santé des travailleurs et des occupants.

- **7 immeubles** ont fait l'objet d'importants travaux de **reprise structurelle** (plancher) dont **2 copropriétés** dans le cadre d'un **arrêté de péril** et 2 autres dans le cadre de mise en demeure avant la prise d'un tel arrêté.

- **8 immeubles** ont fait l'objet **d'autres travaux sur les parties communes** de mises aux normes ou d'amélioration : mise aux normes électriques, réfection de la couverture, mise aux normes d'ascenseur...

- **14 adresses** ont bénéficié plusieurs fois des aides de l'OPAH pour la réalisation de différentes phases de travaux.

**d. 37 logements améliorés et loués en loyers modérés : réalisation de 123 % des objectifs**

Ces logements sont répartis dans 4 immeubles différents (3 mono propriétés et 1 copropriété) :

- 84 avenue Aubert (5 logements en loyer intermédiaire)
- 17 rue des Laitières (3 logements en loyer conventionné, 3 en intermédiaire)
- 26 rue Massue (2 logements en loyer conventionné)
- 32 rue Victor Basch – 209 rue de Fontenay (24 logements en loyer conventionné)

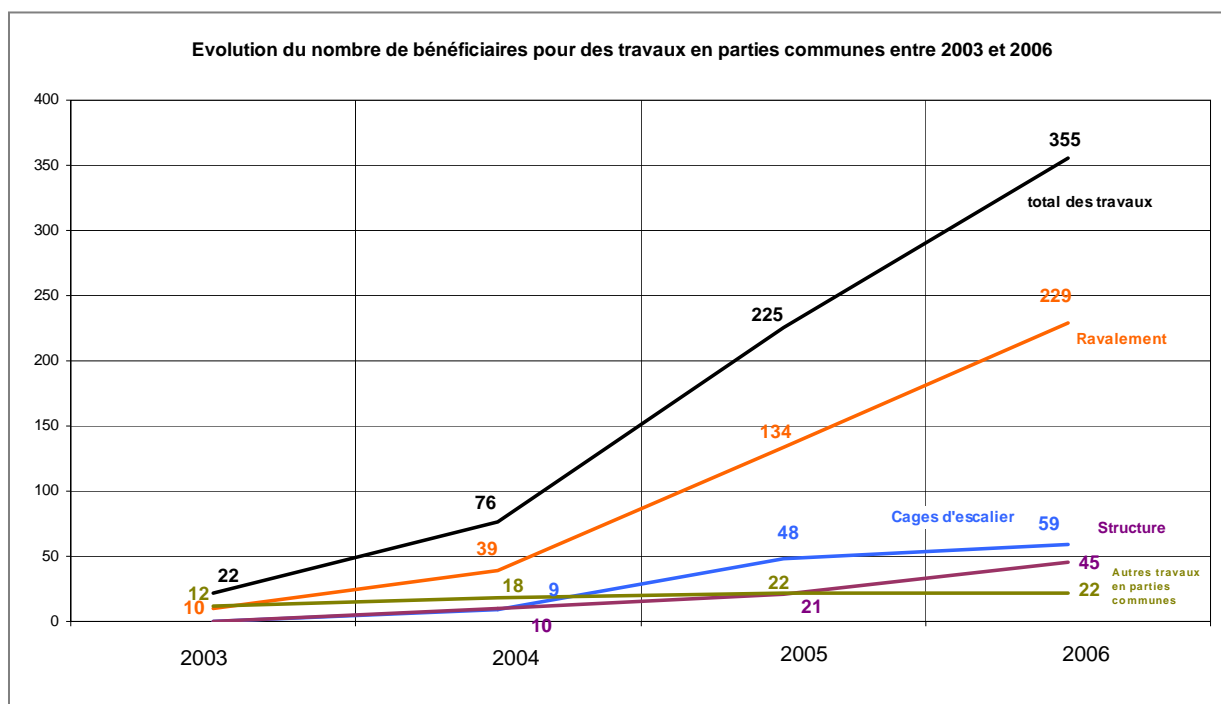
**e. 19 logements vacants remis sur le marché : réalisation de 126 % des objectifs**

L'incitation pour la remise sur le marché des logements vacants est indissociable de la prospection auprès des propriétaires bailleurs pour la modération de loyer (existence de primes). La plupart des logements remis sur le marché se trouvent donc dans des immeubles sur lequel une modération de loyer est pratiquée :

- 84 avenue Aubert : 5 logements
- 32 rue Victor Basch : 7 logements
- 17 rue des Laitières : 4 logements
- 2 bis rue Massue : 2 logements
- 2 rue Georges Huchon : 1 logement

**B. Des bénéficiaires en augmentation au fur et à mesure de l'OPAH**

**a. 355 bénéficiaires de subventions pour les travaux en parties communes**

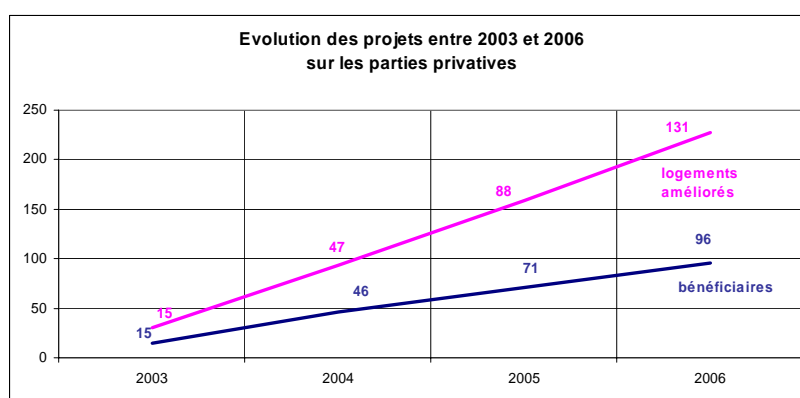
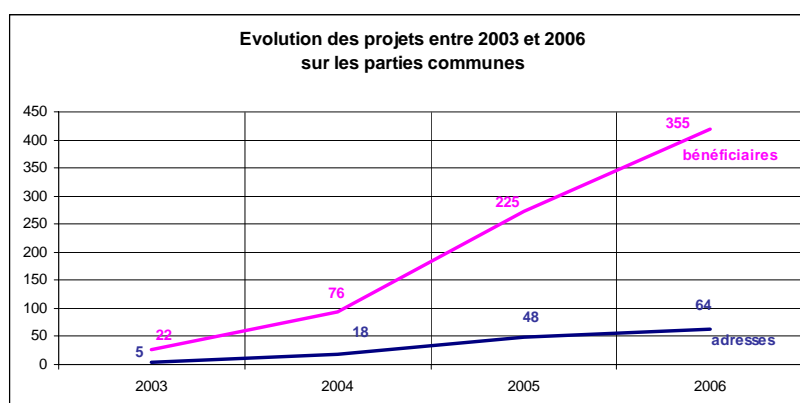


Ce chiffre n'est pas complètement révélateur du nombre de Vincennois touchés par l'OPAH, l'ensemble des propriétaires d'un immeuble n'étant pas forcément bénéficiaires d'aides financières.

Les bénéficiaires sont plutôt des propriétaires occupants (55% des bénéficiaires d'aides sur parties communes), mais ils ont reçu un peu moins de 48% du montant total des subventions allouées. Ce sont les propriétaires bailleurs qui sont le mieux subventionnés, notamment par l'ANAH (66% du montant des subventions attribuées).

La modification des conditions d'accès aux aides de la Ville par le Conseil Municipal du 23 juin 2004, qui portait sur le changement du montant des loyers pratiqués et l'augmentation du plafond de ressources pour les propriétaires bailleurs possédant plus de 10 logements, n'a pas sensiblement élargi l'accès des propriétaires bailleurs pour les travaux en parties communes (en limitant toutefois le recours aux pratiques dérogatoires de la commission d'attribution).

### b. Une augmentation importante des bénéficiaires en fin d'OPAH



La croissance des demandes est un peu différente selon le type de travaux envisagés :

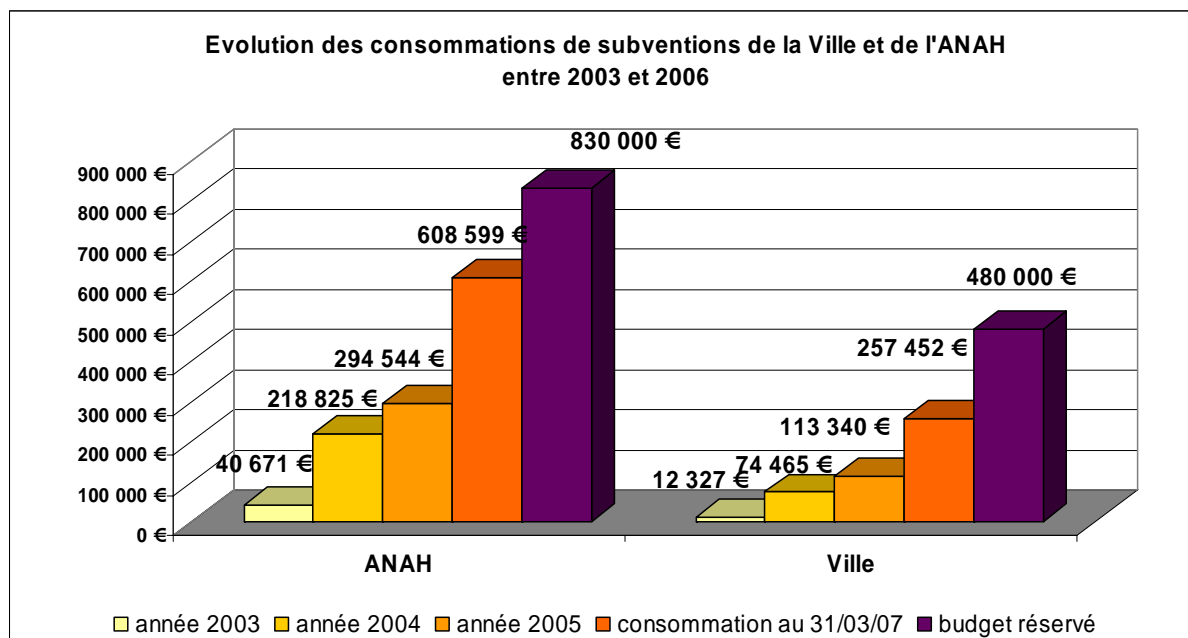
- il y a un **temps d'amorçage** pour les travaux sur les parties communes (démarrage plutôt en 2004/2005) qui correspond à une mise en place assez longue des projets sur les immeubles (information, assistance technique, validation en assemblée générale des copropriétaires) avant la concrétisation des demandes de financements.
- la croissance des demandes pour les travaux d'amélioration des logements est plus régulière.

La fin d'OPAH voit une augmentation importante des bénéficiaires, tant pour les dossiers de travaux sur les parties communes (le nombre d'adresses traitées sur l'année 2006 tendant à se stabiliser), que pour les dossiers sur parties privatives (liées à des projets de propriétaires bailleurs importants).

### C. Consommation des subventions et différents financeurs mobilisés

L'ANAH et la ville de Vincennes ont mis à disposition une enveloppe budgétaire particulière pour la réussite de l'OPAH, respectivement de 830 000 € et de 480 000 €

**73 % des réservations budgétaires de l'ANAH** ont été consommées (608 599 €).  
**53% des réservations budgétaires de la Ville** ont été consommées (257 452 €).  
 Ces consommations se sont faites essentiellement durant la dernière année d'OPAH.

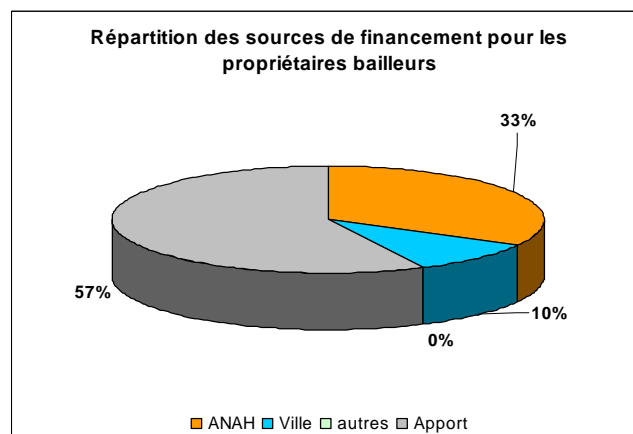
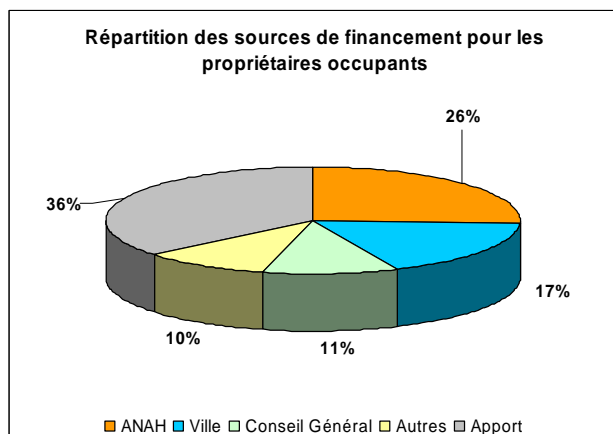


La consommation partielle des fonds réservés par la Ville est due :

- d'une part, aux types de travaux subventionnés par la Ville (pas de possibilité d'intervention sur les projets de travaux les plus coûteux, hormis certaines dérogations accordées par la commission pour la prise en charge d'immeubles présentant des problèmes de péril et/ou d'insalubrité) ;
- d'autre part, à des conditions de recevabilité non évolutives pour les propriétaires bailleurs (pas de révision annuelle du montant des loyers) ;
- enfin, certains immeubles n'ont pas réussi à mettre en place un programme de travaux à cause d'une complexité de certaines situations.

D'autres financeurs ont été mobilisés pour soutenir les propriétaires dans leur démarche de travaux :

- le Conseil Général du Val de Marne a attribué 88 375 € (hors attribution encore en cours)
- Le Conseil Régional d'Ile-de-France a attribué 70 395 € (hors attribution en cours).
- La CNAV, caisse de retraite, est intervenue dans le financement de quelques dossiers
- Les organismes proposant des prêts a aussi été sollicité ponctuellement (CAF, CIL)



## D. Bilan qualitatif

Concernant la lutte contre l'habitat indigne et en dehors d'une incitation à la réalisation des travaux qui a porté ses fruits tel que précisé dans les paragraphes précédents, l'action de l'équipe opérationnelle a surtout consisté à informer les différents interlocuteurs rencontrés (propriétaires bailleurs et occupants, gérants, locataires, entreprises) sur la démarche à suivre pour améliorer de façon pérenne le fonctionnement des logements et des immeubles.

Cette information s'est faite en dehors des multiples rencontres par le biais de préconisations techniques écrites (69 préconisations sur les immeubles, 16 préconisations sur les logements) et de rencontres sur le terrain.

Concernant les copropriétés dégradées, il n'y a pas eu de processus de classement au cours de l'OPAH Vincennes Ouest.

D'une part, les critères utilisés par l'ANAH en 2003 pour le classement des copropriétés dégradées ne correspondaient pas au public des copropriétés de l'OPAH (propriétaires occupants au dessus des plafonds de ressources, poids important des propriétaires bailleurs). D'autre part, certaines copropriétés étaient confrontées à des situations d'urgence (péril) qui étaient

mieux prises en charge dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne que dans le cadre de la requalification des copropriétés dégradées (taux et plafond de subvention ANAH plus intéressant).

Cependant des actions spécifiques ont été menées sur certaines copropriétés en difficulté, notamment à travers une information/formation de certains syndicats bénévoles (assistance sur le déroulement des AG et le montage d'un projet de travaux) ou de conseils syndicaux (formation effectuée par l'ADIL).

Trois copropriétés ne sont toujours pas aujourd'hui en mesure de mettre en place un programme de travaux (parfois urgents) : elles feront donc l'objet d'un maintien en OPAH à travers un rattachement à la future OPAH Vincennes Centre Ancien.

La création d'un parc privé à loyer modéré s'est heurtée à un marché immobilier très tendu (proximité de Paris, environnement recherché, transformation importante du quartier liée à l'achèvement de la ZAC du bas Montreuil).

Les réalisations se sont faites essentiellement sur une seule propriété et les immeubles prioritaires pour cette action, identifiés dans l'étude pré-opérationnelle, n'ont pu être que très partiellement traités (réhabilitation du 84/84 bis avenue Aubert avec des logements en loyers intermédiaires).

Les autres réalisations sont liées à des locaux anciennement sous le régime de la loi de 1948 où des travaux de mise aux normes devaient être réalisés.

## 2. Un bon fonctionnement malgré certaines difficultés

### A. Une communication axée principalement sur deux supports écrits

La communication autour du dispositif a été assez diversifiée, tant du point de vue des supports (logo, affiches diverses, permanence), que de son déroulement temporel (événementiel pour l'inauguration de la permanence, articles dans le journal municipal « Vincennes Info », courrier du Maire...)

Pour autant, la communication a été axée sur deux supports :

- Un livret présentant l'OPAH, les aides et des fiches thématiques et techniques
- Des campagnes d'affichage diversifiées. L'équipe d'animation a utilisé à la fois des affiches générales marquant les grandes étapes de l'OPAH pour une communication à l'immeuble, et des affiches thématiques à la permanence ou lors de la journée des associations (sur les

### **Les objectifs qualitatifs de l'OPAH**

- 1) *Lutter contre l'insalubrité des immeubles et des logements et le saturnisme infantile en coordination avec les actions menées dans le cadre de la convention de coopération signée entre la Ville et l'Etat pour l'Eradication de l'Habitat Indigne ;*
- 2) *Requalifier les copropriétés en difficulté définies conformément aux stipulations de l'article 6 de la présente convention ;*
- 3) *Aider à la solvabilisation des ménages par la maîtrise des charges ;*
- 4) *Améliorer le confort des logements mis en location ou occupés par leurs propriétaires et favoriser les travaux de remise en état des immeubles (toitures rénovation des parties communes, ravalement de façades,...) ;*
- 5) *Remettre sur le marché des logements vacants ;*
- 6) *Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine.*

questions liées au logement ou sur des bilans partiels).

Le périmètre a par ailleurs été balisé par des affiches municipales et des panneaux particuliers itinérants dans les différentes rues concernées par l'OPAH.

Enfin, des calicots ont été utilisés sur la fin de l'OPAH pour signaler les chantiers en cours, aidés par l'OPAH (ce dernier support de communication ayan été difficile à gérer).

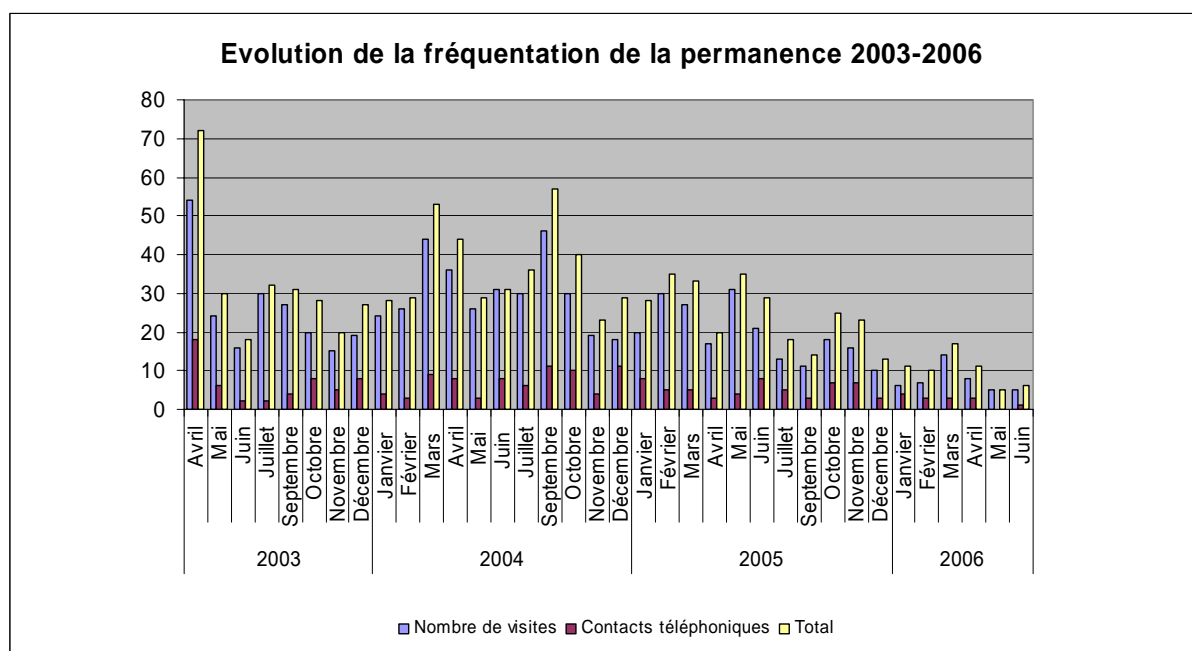
Ces supports ont permis une communication ciblée sur les bénéficiaires potentiels (notamment l'affichage de rue permettant une bonne identification du périmètre), renforcée par une communication plus grand public aux effets moins directs (impact important en termes de contact de l'article de lancement de l'OPAH paru dans le Vincennes information de janvier 2003 mais le 2<sup>e</sup> article, dans une période intermédiaire a beaucoup moins bien fonctionné).

La communication de l'OPAH se fait aussi beaucoup sur une communication de proximité, essentiellement basée sur des échanges de courrier (vecteur essentiel d'une communication très ciblée). Les courriers du Maire ont eu un impact certain en termes de prise de contact.

### **B. La permanence : point essentiel dans l'OPAH pour l'information et le suivi des dossiers**

La mise à disposition d'un local de permanence permet d'avoir un lieu sur le périmètre, vecteur d'une communication permanente (affiches générales et thématiques sur l'OPAH en vitrine et à l'intérieur de la permanence).

Ce local a permis de recevoir les personnes intéressées à proximité des locaux concernés par l'OPAH (facilité d'accès pour les occupants, possibilité de visite rapide sur le terrain pour les bailleurs ou les gérants).



Cette permanence a bien fonctionné sur les 3 premières années d'OPAH (moyenne de 6 à 8 personnes pour une permanence de 4 heures se tenant le mardi, à cheval sur l'après-midi et la soirée). Les horaires adoptés se sont révélés très adaptés, permettant de recevoir aussi bien un public d'inactifs que d'actifs (15 à 19h). En dehors de cette période d'ouverture libre, la permanence a été utilisée très fréquemment pour des rendez-vous, voire des réunions de copropriétaires.

### **C. Des partenariats mal définis**

Une OPAH repose d'abord sur des actions incitatives d'information et d'accompagnement. Dans cette optique, un certain nombre de partenariats ont été mis en place, avec des succès divers.

#### **a. Un accompagnement technique difficile à mettre en place**

Si la collaboration active avec le service Hygiène et Habitat de la ville de Vincennes a permis l'aboutissement d'un nombre important de projets, les collaborations techniques avec Maîtrisez Votre Energie et l'ADIL n'ont pas vraiment abouti :

- Maîtrisez Votre Energie : peu de propriétaires ont contacté MVE à cause d'une impression de juxtaposition des missions de conseil avec l'intervention des techniciens de l'équipe opérationnelle pour les éventuels bénéficiaires, malgré une différence d'approche.
- L'ADIL : un accompagnement plus ciblé par des conseils juridiques aurait pu être intéressant et s'est réalisé de façon ponctuelle.

#### **b. Un accompagnement social réalisé exclusivement avec les services sociaux**

La collaboration avec les services sociaux de la ville de Vincennes a permis de traiter de manière globale certaines situations difficiles de propriétaires (accompagnement technique et financier par l'équipe opérationnelle, accompagnement social par les services sociaux, aide financière du CCAS), en leur permettant par ailleurs d'obtenir des aides financières exceptionnelles le cas échéant.

D'autres actions d'accompagnement social se sont juxtaposées dans l'OPAH sans réelle coordination ou cadre de travail :

- l'association « Migrations Santé » a été missionnée par la DDASS pour mettre en oeuvre des actions de prévention des risques saturnins (information et incitation au dépistage dans les immeubles à risque). Cette action a nécessité une hiérarchisation des adresses d'intervention menée conjointement par la ville de Vincennes (services Hygiène et Habitat et Petite Enfance) et l'équipe opérationnelle de l'OPAH. Cependant, le manque de retour de cette action n'a pas permis à l'équipe opérationnelle d'établir un cadre de travail efficace.
- dans le cadre de la Convention d'Eradication de l'Habitat Indigne, Habinsor, opérateur social, aurait pu aussi intervenir sur certaines situations délicates de familles touchées par des cas d'insalubrité ou de saturnisme. Cette association n'a pas été sollicitée par l'équipe opérationnelle, faute de définition d'un cadre opérationnel adéquat.

### **D. Une équipe opérationnelle reposant sur deux structures**

Le CODAL PACT 94 a été missionné pour le suivi animation de cette OPAH

Lors de la mise en place de l'opération, il a été décidé de faire intervenir dans l'animation le PACT de Vincennes, association faisant partie du même mouvement que l'opérateur choisi par la ville, de façon à appuyer le suivi des dossiers de l'OPAH.

Malgré une difficulté d'identification par les bénéficiaires et les partenaires, le PACT de Vincennes a permis d'inciter des propriétaires à réaliser des travaux en appui au CODAL PACT 94.

### **E. Un système d'attribution opérationnel**

Le règlement d'attribution, tel qu'il a été préalablement défini, s'est montré parfois inadapté aux situations rencontrées. Il a notamment dû être révisé après le début de l'OPAH par le Conseil Municipal lors de sa séance du 23 juin 2004 pour ce qui concerne les aides aux propriétaires bailleurs.

Néanmoins, le système d'attribution a bien fonctionné, grâce à une commission attentive et réactive pour trouver des solutions aux situations complexes rencontrées au fur et à mesure de l'OPAH.



### 3. Conclusion : impact sur le quartier

Le quartier ouest de la ville de Vincennes a connu une transformation importante grâce aux projets urbains aux alentours du périmètre de l'OPAH et aussi par cette dernière qui a incité et favorisé de nombreux ravalements. L'accent a été mis sur la rue de la Prévoyance qui présente une forme urbaine intéressante. La carte qui suit montre les différents immeubles ravalés dans le cadre de l'opération :



27/29 rue de la Prévoyance :  
façade bâtiment B

#### Exemples de ravalements réalisés pendant l'OPAH



13 / 15 rue Dohis :  
Façade rue



29 rue des Laitières :  
ravalement de la façade rue



7 rue Massue :  
ravalement façade rue



31 rue des Laitières :  
ravalement de la façade

Outre les ravalements, d'autres travaux sur les parties communes ont été réalisés. La carte montre l'ensemble des immeubles où des propriétaires ont bénéficié des subventions pour des travaux sur parties communes (ravalement compris) :

### Exemples de travaux réalisés sur les parties communes



Beaucoup de travaux, qui participent à la transformation du quartier, ne sont pas visibles : c'est le cas des travaux entrepris à l'intérieur des logements. La carte, qui suit, présente la localisation des immeubles où des logements ont été améliorés au cours de l'OPAH et ont bénéficié de subventions.



## Exemples de travaux réalisés dans les logements



### Un exemple de réhabilitation totale de logements avec modération de loyer : 17 rue des Laitières

