



/ Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat -  
Renouvellement Urbain  
(OPAH-RU)

L'ÎLE SAINT DENIS

PLAINE COMMUNE

---



Réunion publique  
17 octobre 2023

## 1/ Contexte

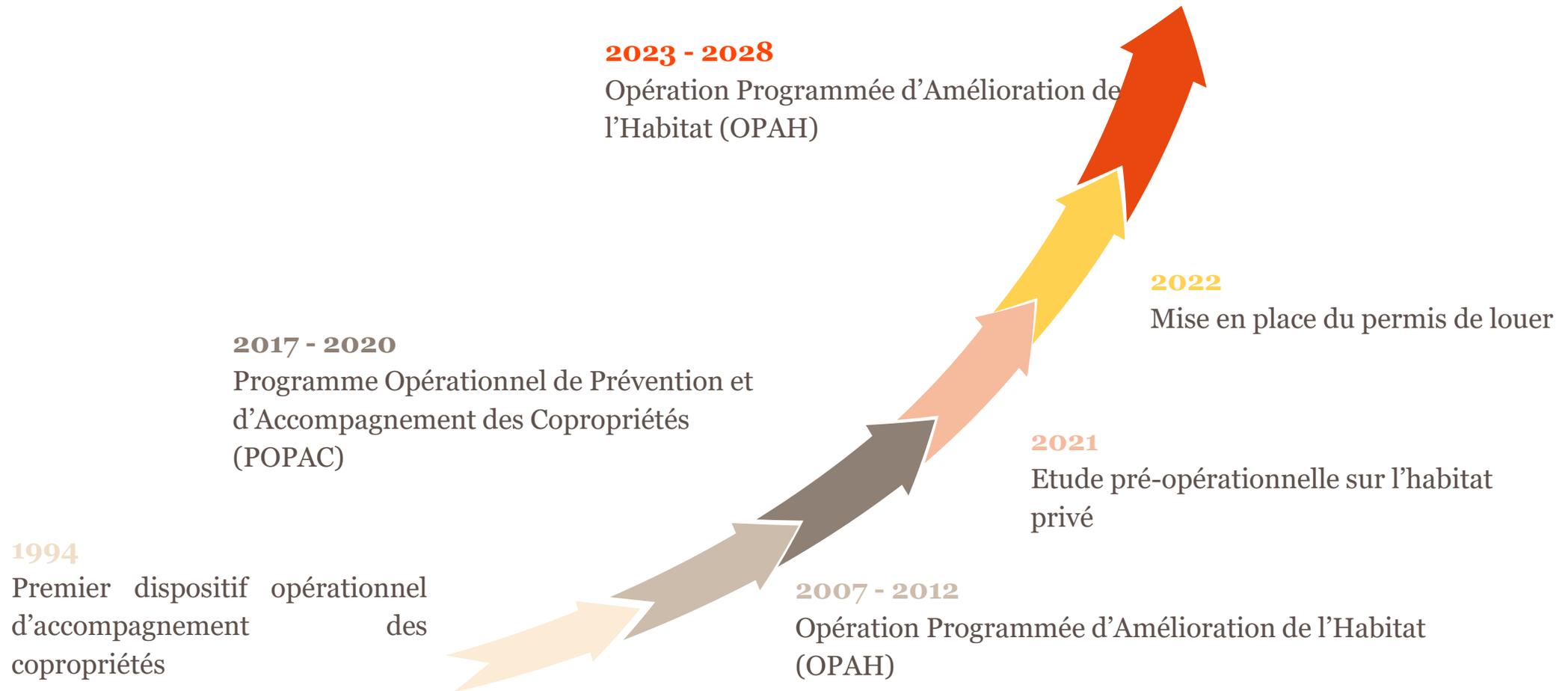
## 2/ Présentation de l'OPAH-RU

- Qu'est-ce qu'une OPAH-RU ?
- Quels objectifs ?

## 3/ L'accompagnement

- Le rôle d'Urbanis
- Pour quels travaux ?
- Quelles aides mobilisables ?
- Les étapes d'accompagnement
- L'équipe dédiée

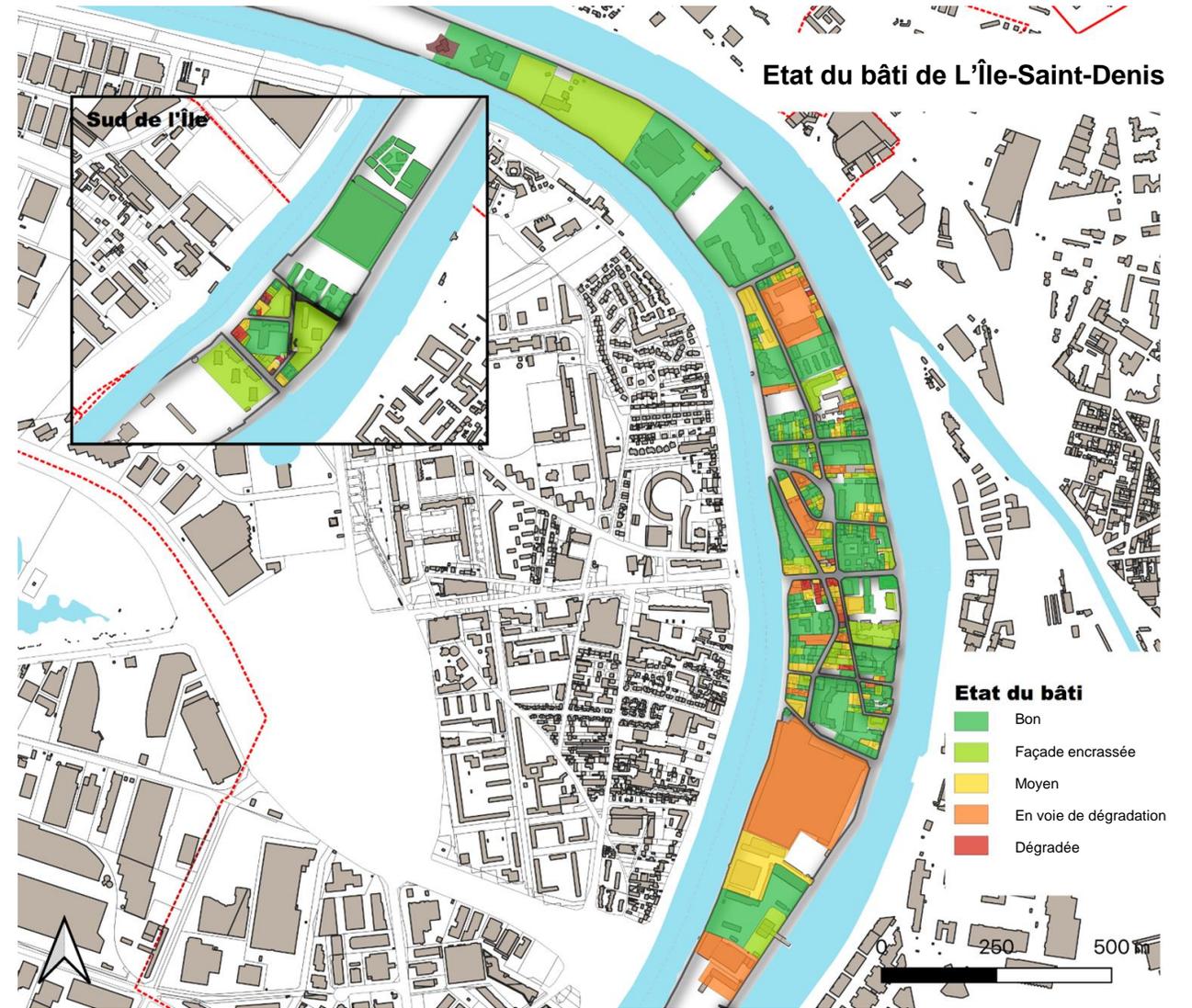
Depuis plusieurs années, **Plaine Commune** et la **Ville de L'Île-Saint-Denis** mettent en œuvre **des actions visant à améliorer l'habitat privé sur le territoire** :



## L'OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

- Dispositif **incitatif** pour améliorer la qualité de l'habitat privé
- Propose un service d'**accompagnement gratuit** aux propriétaires et copropriétaires
- Permet aux propriétaires de bénéficier d'**aides exceptionnelles pour les travaux**

**Durée : 5 ans** - du 19 juin 2023 au 18 juin 2028

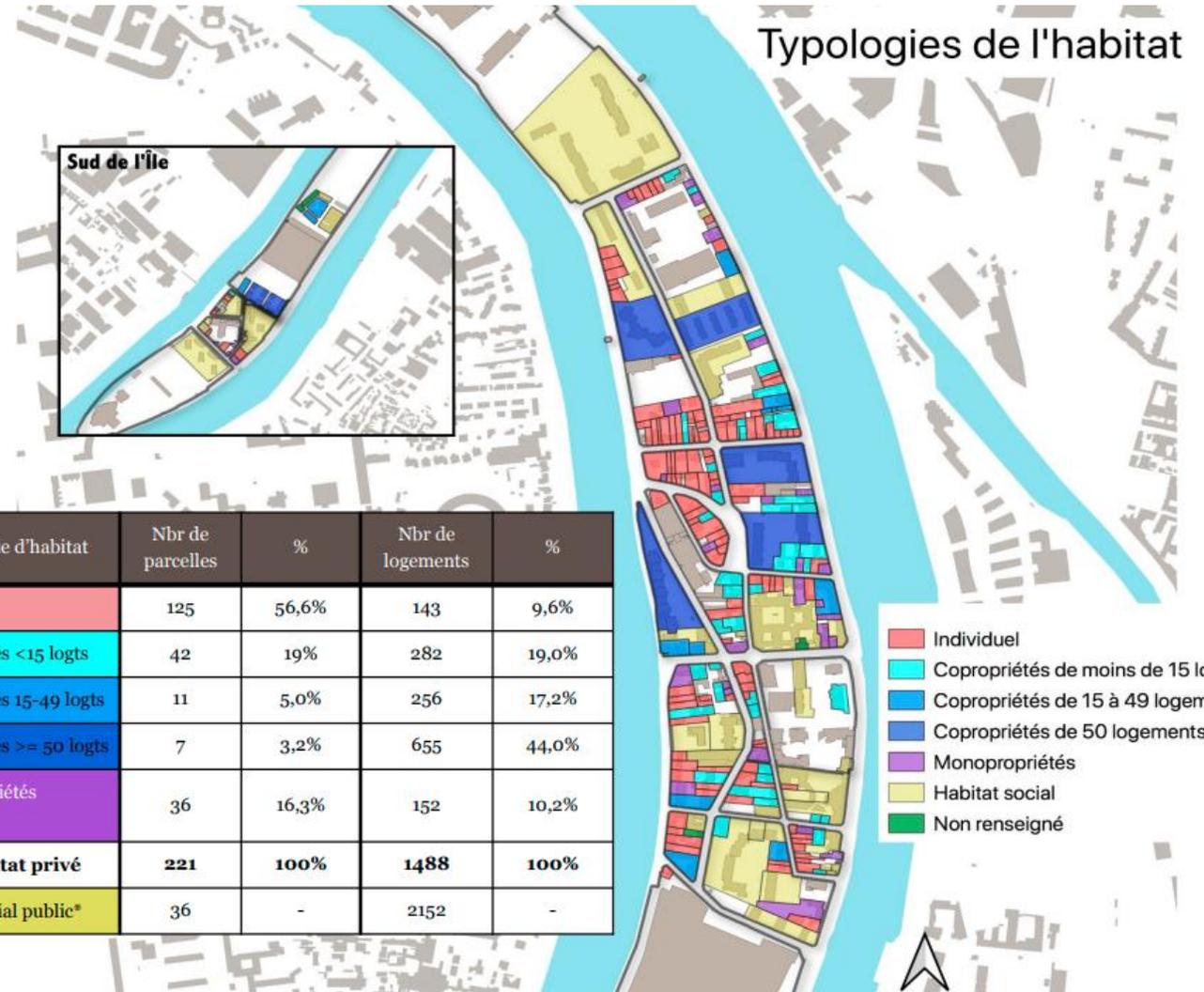


**Périmètre : L'ensemble de la ville de L'Île-Saint-Denis**

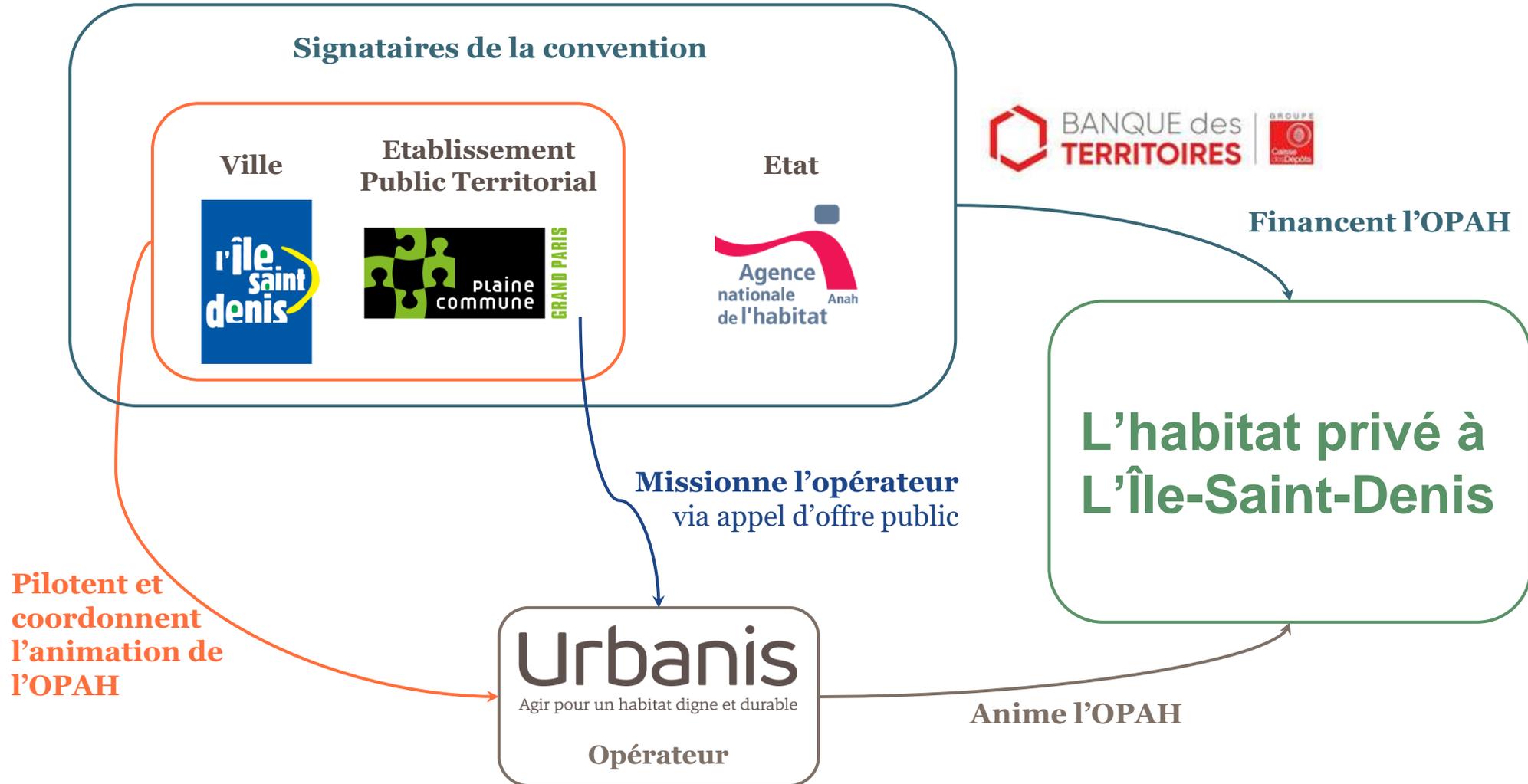
- **Près de 1500 logements privés** situés majoritairement en habitat collectif
- **57%** des parcelles sont destinées à de **l'habitat individuel**
- Un nombre important de **petites copropriétés** et de **monopropriétés**
- $\frac{2}{3}$  datant d'avant 1949 (**habitat ancien**)

**Public concerné :**

- propriétaires **bailleurs, occupants** et le **syndicat des copropriétaires**
- propriétaires de **maisons individuelles** ou de **monopropriété**



## Les acteurs de l'OPAH-RU



## Pour quels objectifs ?

1

Amélioration des parties communes des immeubles

2

Traitement des situations d'habitat indigne

3

Amélioration du confort des logements

4

Amélioration du fonctionnement et la gestion des copropriétés

5

Lutter contre la précarité énergétique

6

Adaptation des logements au vieillissement et à l'handicap

7

Amélioration de la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles

8

Lutte contre la vacance des logements / Modération des loyers

## Le rôle d'Urbanis :

L'équipe d'Urbanis a été missionnée pour animer l'OPAH et **apporter aux propriétaires et aux copropriétés un accompagnement sur mesure**. L'intervention d'Urbanis porte sur tous les sujets relatifs à l'amélioration de l'habitat :



### **Accompagnement technique :**

Conseil sur les interventions à réaliser, aide à la priorisation des travaux et à l'élaboration d'un programme de travaux cohérent, étude des devis, suivi des travaux...



### **Accompagnement administratif et juridique :**

Assister les instances de copropriété sur les problématiques de gestion et de fonctionnement (changement de syndic, immatriculation au registre des copropriétés, mise en conformité du règlement de copropriété, assistance aux syndicats bénévoles, etc.) , actions de formation aux syndicats des copropriétaires et aux conseils syndicaux.



### **Accompagnement financier :**

Aide à la résorption des impayés, réalisation de simulation financières liées à un programme de travaux, montage et suivi des dossiers de subventions auprès des financeurs.



### **Accompagnement social :**

Au cas par cas, suivi et/ou orientation des ménages en difficulté

## Pour quels travaux ?

### Amélioration et économie d'énergie

- isolation thermique
- chauffage
- système de ventilation, etc.



### Rénovation des parties communes d'immeubles d'habitation

- réseaux divers
- cages d'escaliers
- équipements communs, etc.



### Rénovation des logements

- fenêtres
- équipements sanitaires, etc.



### Ravalement des façades et réfection des toitures

- isolation
- traitement patrimonial, etc.



### Adaptation des logements à la perte de mobilité

- aménagements divers (salle de bain, barres d'appui, monte-escalier, etc.)



## Quelles aides mobilisables ? (selon les règles applicables jusqu'au 31 décembre 2023)

- **Des aides collectives attribués au syndicat des copropriétaires**

<b>Organisme</b>	<b>Critères</b>	<b>Taux (sur le HT)</b>
Anah - copropriétés dégradées	Indice de dégradation Nature des travaux : > sortie de dégradation > économie d'énergie (gain de 35%)	jusqu'à 50%
Anah - copropriétés non dégradées	Arrêté (ordinaire), injonction ou administrateur judiciaire Nature des travaux : > sortie de dégradation > économies d'énergie (gain de 35%)	jusqu'à 50%
Plaine Commune - Fond d'Intervention de Quartier (FIQ)	Nature des travaux (ravalement, reprises structurelles, réfection des réseaux...)	Taux variable

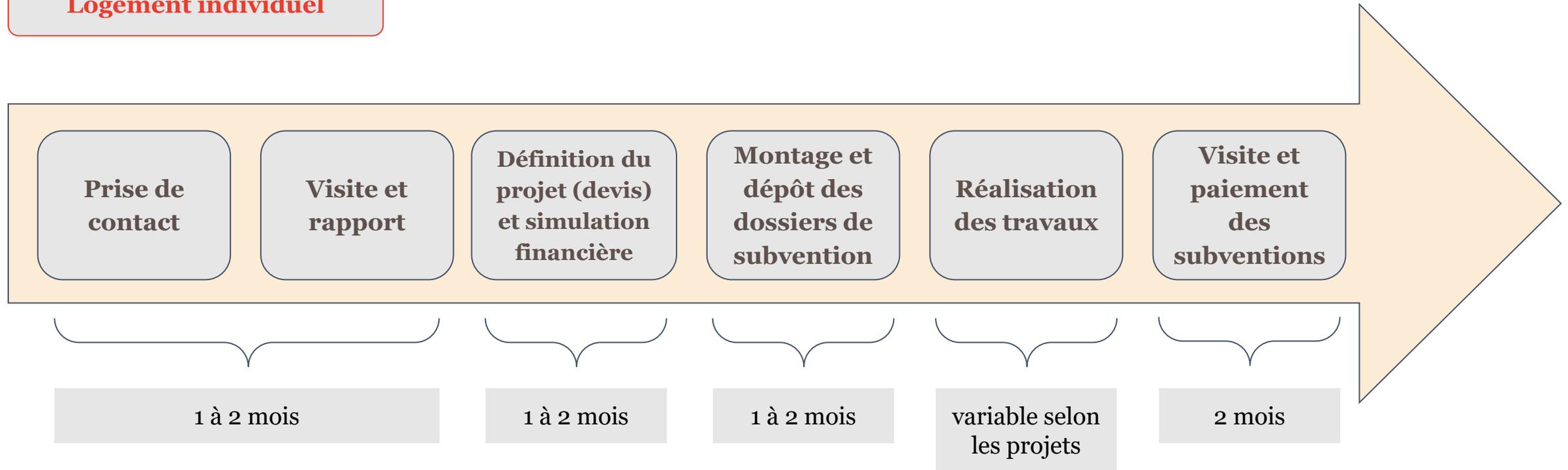
## Quelles aides mobilisables ? (selon les règles applicables jusqu'au 31 décembre 2023)

- **Des aides individuelles**

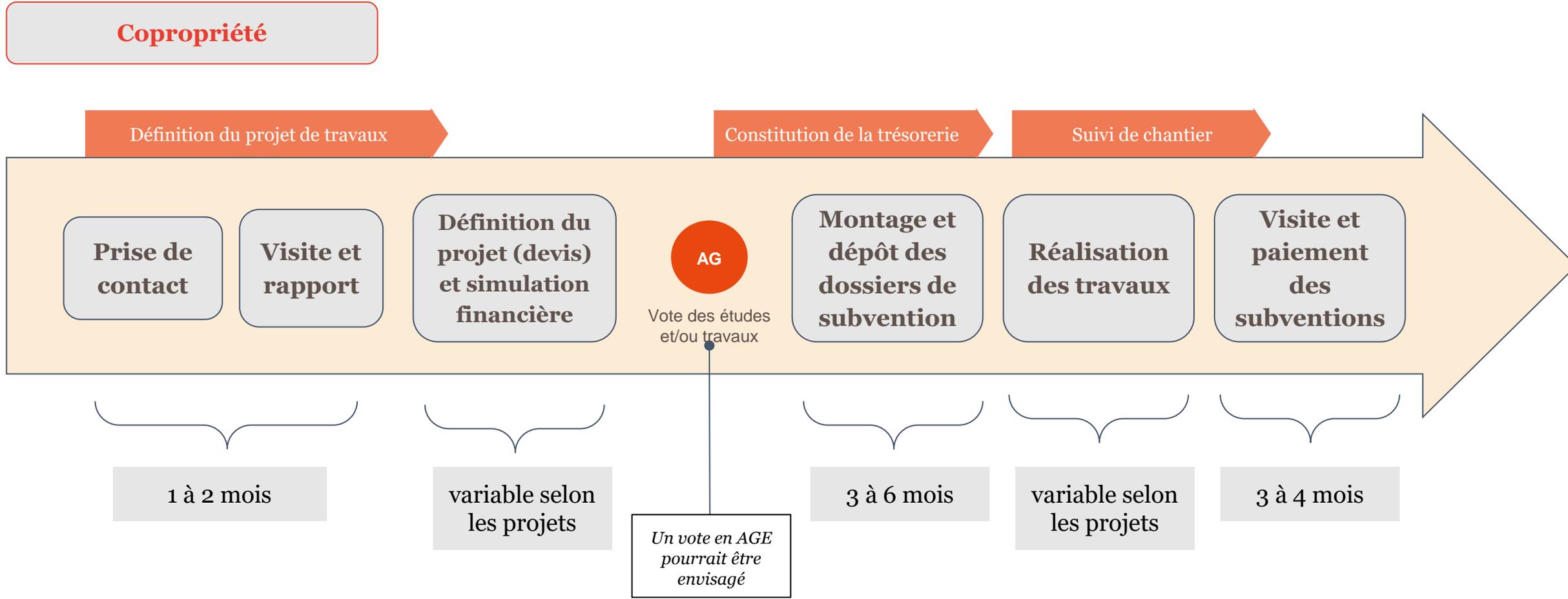
<b>Organisme</b>	<b>Critères</b>	<b>Taux (sur le HT)</b>
Anah - aides individuelles	Propriétaire occupant : > sous conditions de ressources > occupation du logement durant 3 ans  Propriétaire bailleur : > loyer conventionné durant 6 ans > étiquette D > conditions de ressources du locataire  Nature des travaux (économie d'énergie, adaptation, sortie de dégradation, etc.)	PO : jusqu'à 50% selon revenus /!\ : plafond de travaux jusqu'à 50.000 €  PB : jusqu'à 35% /!\ : plafond de travaux jusqu'à 80.000 €
Plaine Commune - Fond d'Intervention de Quartier (FIQ)	Respect des critères de l'Anah (ci-dessus)  Nature des travaux (rénovation énergétique, adaptation...)	Taux variable
Autres (Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse, Fondation Abbé Pierre, Caisse d'Allocations Familiales...)	Propriétaire occupant : > sous conditions de ressources	Au cas par cas et en complément des aides publiques

## L'accompagnement des propriétaires pour un projet en partie privative :

### Logement individuel



## L'accompagnement du syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un projet en parties communes :

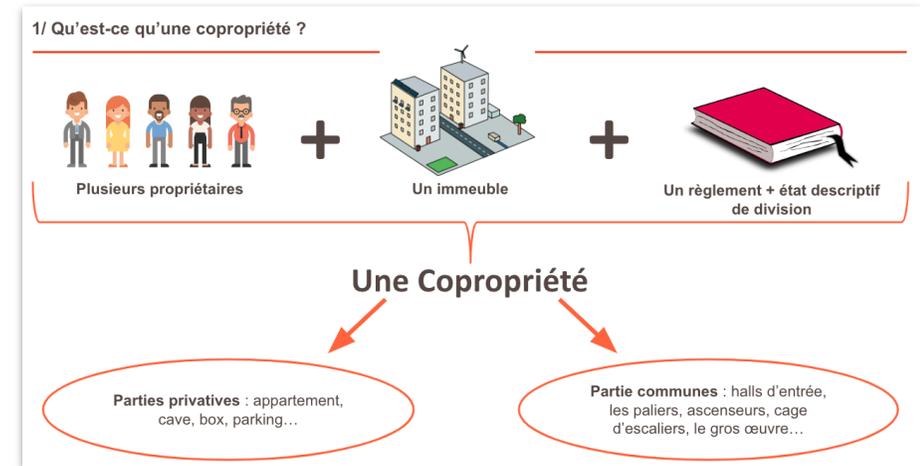


## Formations

- Jusqu'en 2028, une dizaine de formations seront organisées **pour renforcer l'autonomie et l'expertise des copropriétés.**
- **Ouvertes à tous les copropriétaires**, ces séances collectives organisées sous forme d'ateliers permettront de favoriser le partage.

*exemples de thématiques :*

- *Le fonctionnement d'une copropriété*
  - *Le rôle des instances de gestion*
  - *Les charges et les dépenses*
  - *Le déroulement d'un chantier*
- Les formations se dérouleront en début de soirée, à partir de 18h30, à L'Île-Saint-Denis
  - **Des formations de perfectionnement destinées aux conseils syndicaux** seront également organisées



### Prévention et traitement des impayés

#### Un recouvrement en plusieurs phases



! Certaines phases peuvent s'effectuer simultanément.

## Une équipe pluridisciplinaire



**Cheffe de projet**  
**Meriem Achit**



**Chargée de mission**  
**Louise Trabut**



**Conseillère sociale**  
**Ouafa Mockbel**



**Conseiller technique**  
**Laurent Thomas**



**Directeur de projet :**  
**Rezak Khecha**

### **Permanence sur rendez-vous tous les mardis matin**

**Lieu :** au 8/10 rue Méchin, 93450 L'Île-Saint-Denis

**Horaire :** de 9h à 12h

**Merci de prendre rendez-vous au :**



01.76.21.04.47

**ou par mail à :**



[opah.isd@urbanis.fr](mailto:opah.isd@urbanis.fr)

**Merci pour votre écoute**  
**Posez-nous vos questions !**

