

Rencontres techniques CoachCopro - 24 mars 2026

**CoachCopro au service des
politiques publiques du logement :
la lutte contre l'habitat indigne**



Présentation des intervenants

Ville de Paris : Olivier Mathis

Soreqa : Clémence Le Bozec

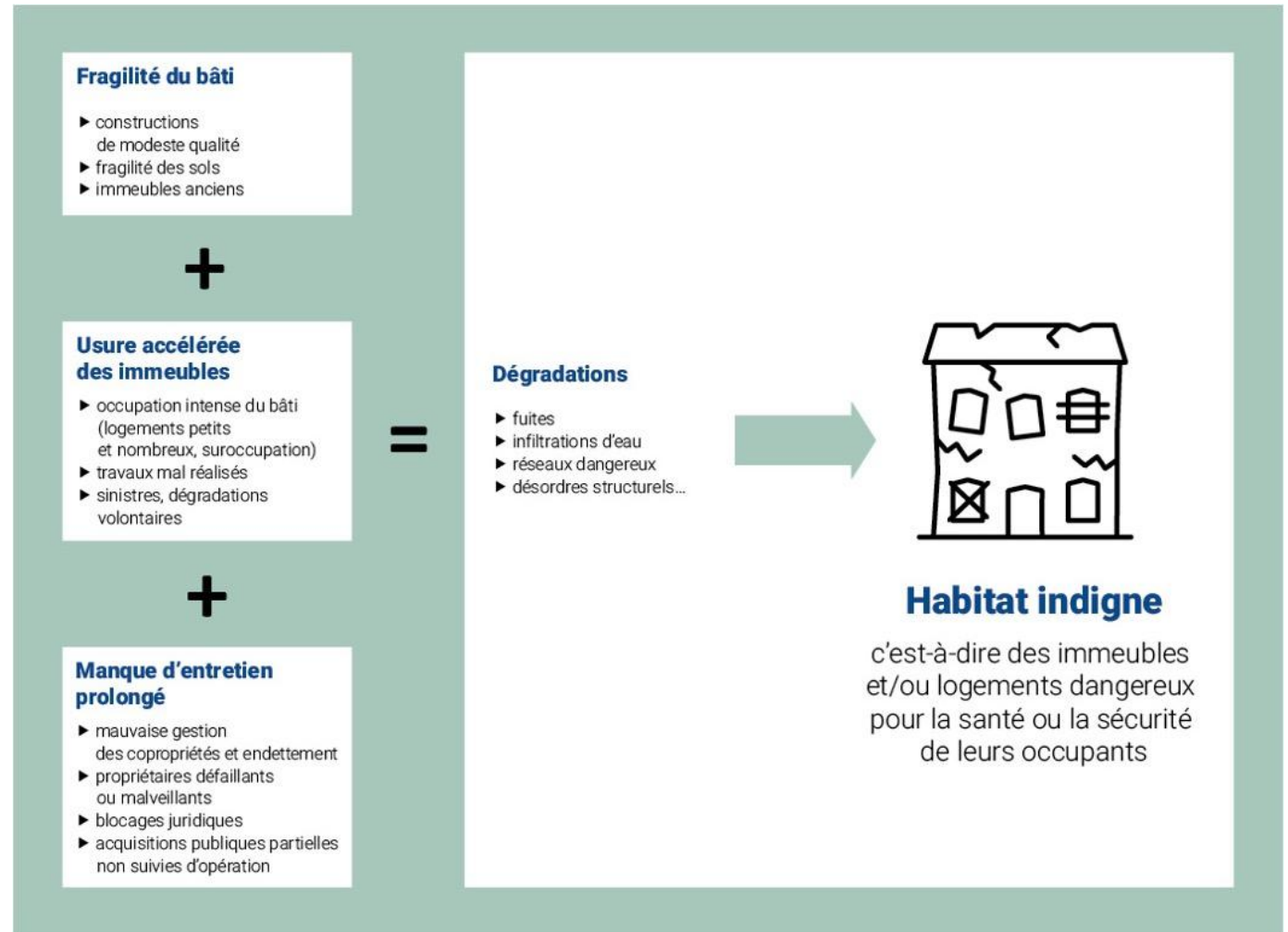


1

L'habitat dégradé : quelques repères

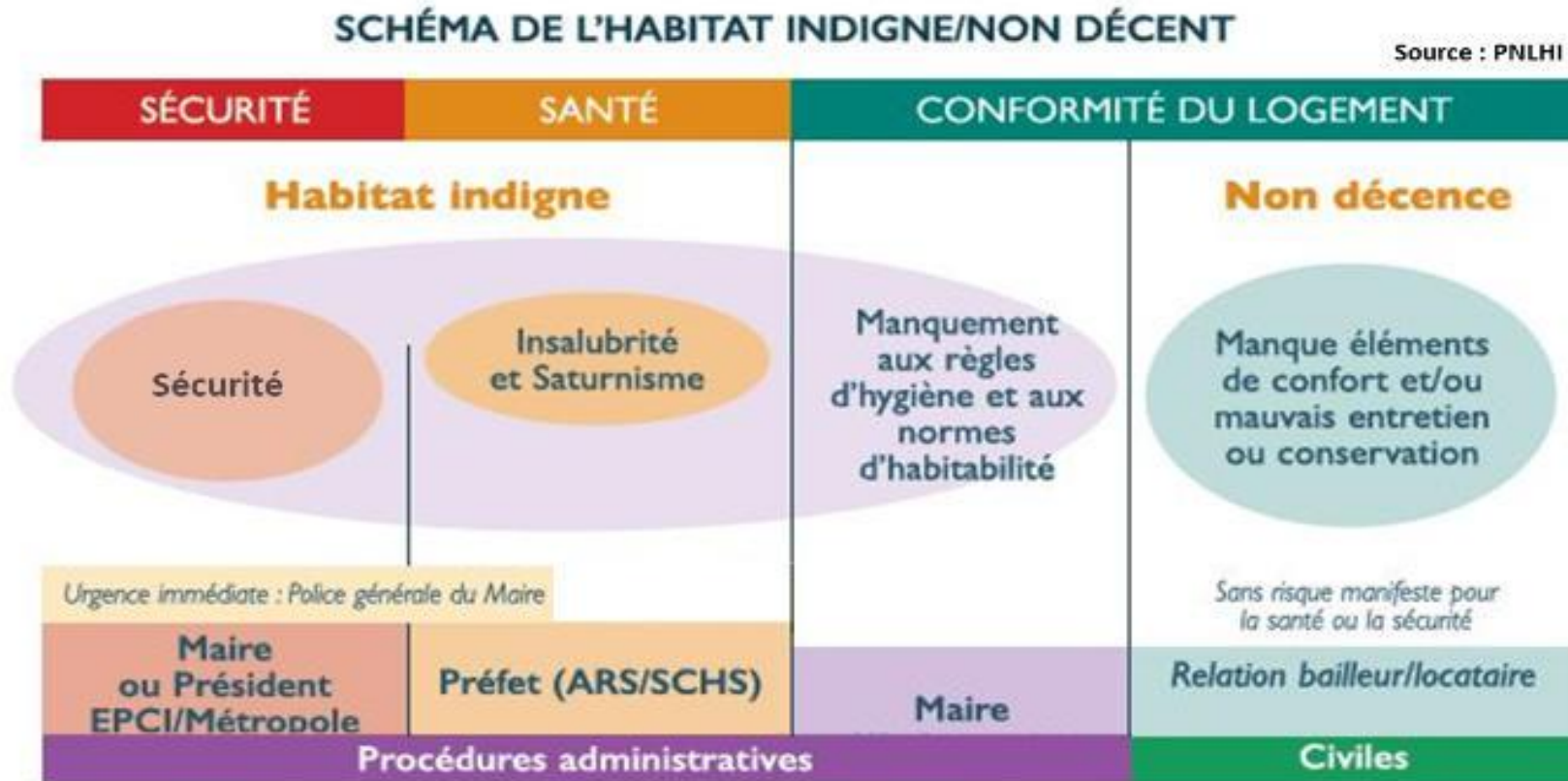
Les principaux facteurs de dégradation des immeubles

- Des immeubles de **petits logements** sur des parcelles de taille réduite.
- Des immeubles dégradés occupés en majorité par des **locataires aux revenus modestes**.
- Des facteurs cumulatifs et un **sous-entretien** des bâtiments.



Source : Apur

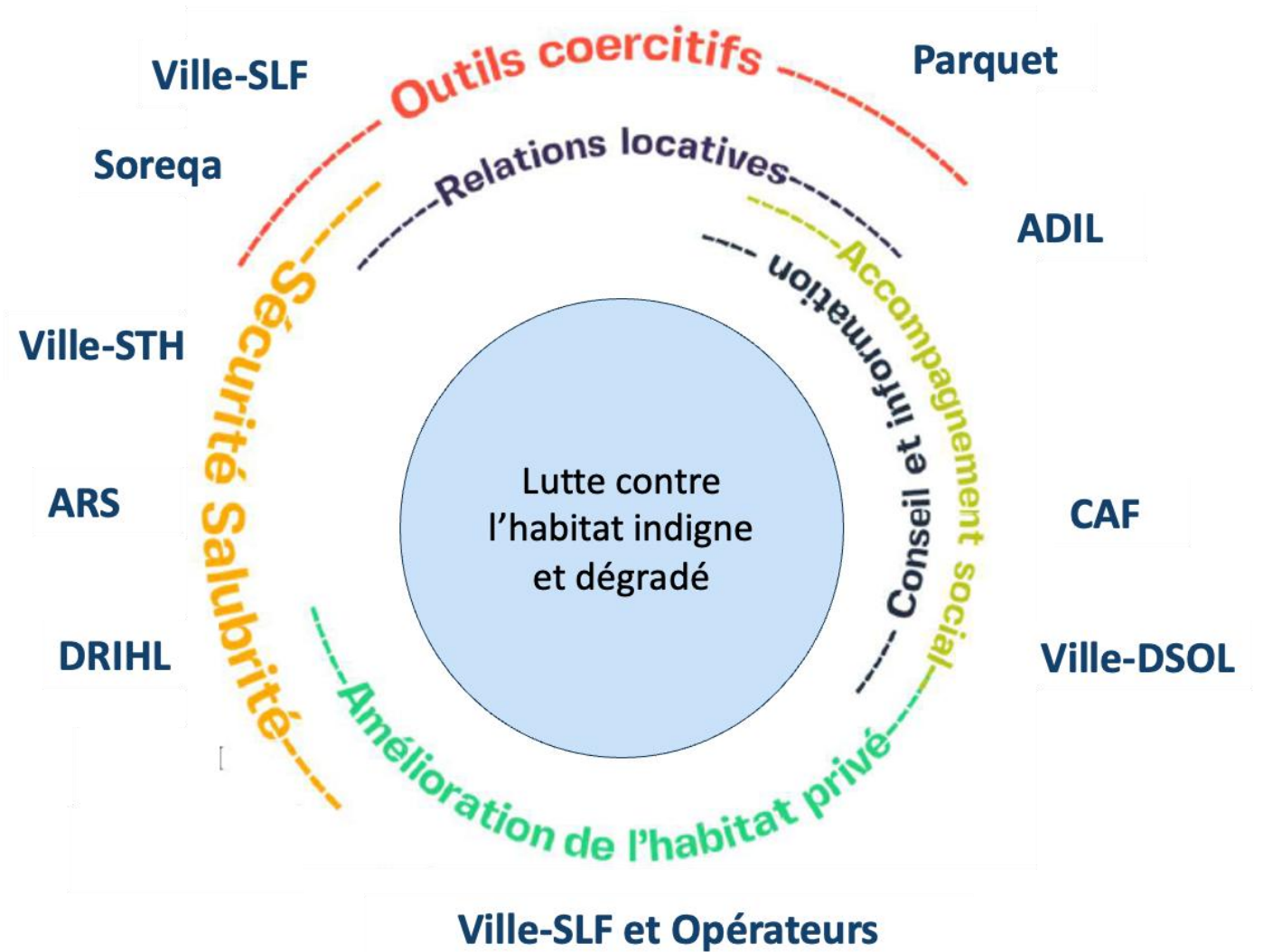
Habitat dégradé : de quoi parle-t-on ? Qui est compétent ?



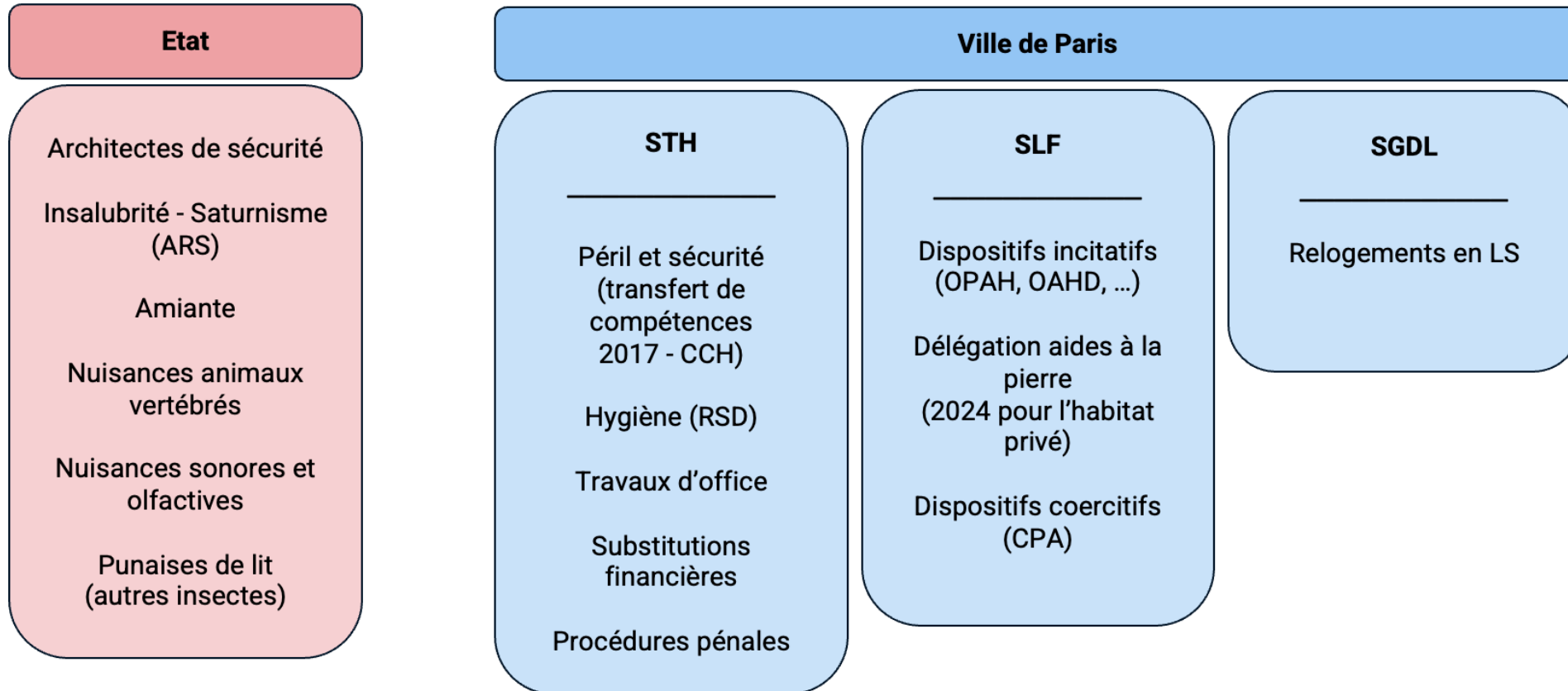
La LHI, une action partenariale : l'exemple parisien

Le Protocole Parisien de Lutte contre l'habitat indigne (PPLHI) du 19 septembre 2016 entre le Procureur de la République de Paris, le Préfet de Région Ile-de-France, le Préfet de Paris, le Préfet de Police et la Maire de Paris.

L'articulation des outils coercitifs et incitatifs : une condition de réussite indispensable (procédures administratives, signalement pénal, accompagnement incitatif, aides financières, appropriation publique,...)

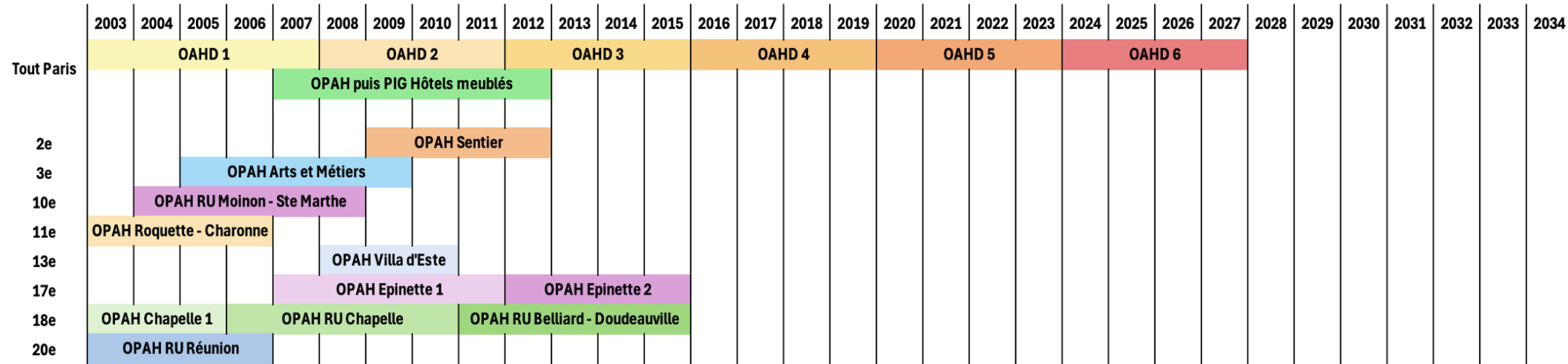


Des compétences complémentaires. Une approche intégrée de la Ville

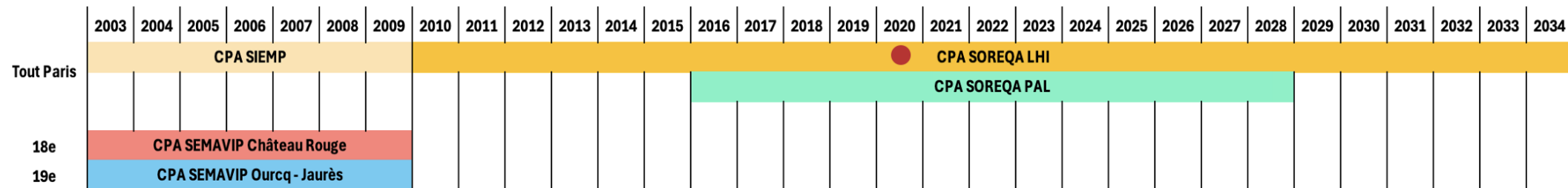


Articulation des dispositifs opérationnels de la Ville

Dispositifs incitatifs



Dispositifs coercitifs



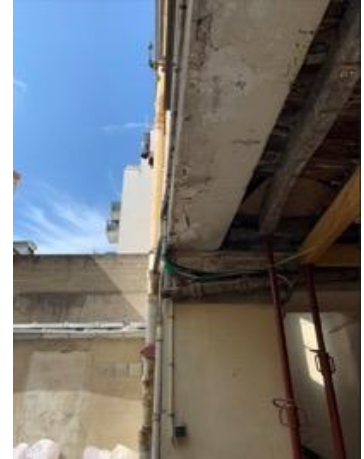
Quelques repères d'évaluation de la dégradation

Élément du bâti	Mauvais état	Très mauvais état
Façades	Présence de quelques fissures non évolutives, quelques petites dégradations ponctuelles	Dégradation importante du revêtement, présence de plusieurs fissures, voire des fissures importantes, de fissures infiltrantes, présence de témoins qui montrent une évolution des fissures, chute de matériaux
Toiture	Toiture fuyarde, dégradation légère des souches de cheminées	Chute de matériaux, importante dégradation des souches de cheminées, parasites destructeurs
Parties communes intérieures	Traces de dégâts des eaux récurrents, présence de plusieurs fissures. Faible déformation et affaissement des structures	Fissures importantes, dégâts des eaux et infiltrations récurrents non résolus, présence d'humidité dans les murs, chute de matériaux Important affaissement et déformation des structures, effondrement, affaissement de l'escalier, dévers de l'escalier ou/et des paliers
Caves	Humidité ressentie importante, dégradation du revêtement des plafonds, fers visibles mais peu rouillés	Humidité ressentie importante, présence de fuites diverses, mauvais état des descentes eaux usées, plafonds dégradés avec fers apparents, poutres et fers rouillés voire feuilletés, chute de matériaux



Quelques repères d'évaluation de la dégradation

Élément du bâti	Mauvais état	Très mauvais état
Réseaux d'eau	Présence de fuites non réparées, en parties communes ou parties privatives, ayant une incidence sur les parties communes.	Présence de fuites, canalisation dégradées, présence de rouille sur les canalisations, nombreuses réparations visibles qui fragilisent les canalisations.
Etat des logements	Dégâts des eaux récurrents dans les logements, refoulement des évacuations, infiltrations et pont thermique en façade (moisissures sur les murs). Présence de fissures, léger affaissement des structures.	Affaissements, effondrement des planchers, infiltrations en façade ou toiture (écoulements visibles) Remontées d'humidité par capillarité.



Orientation de niveau 1 des EFR

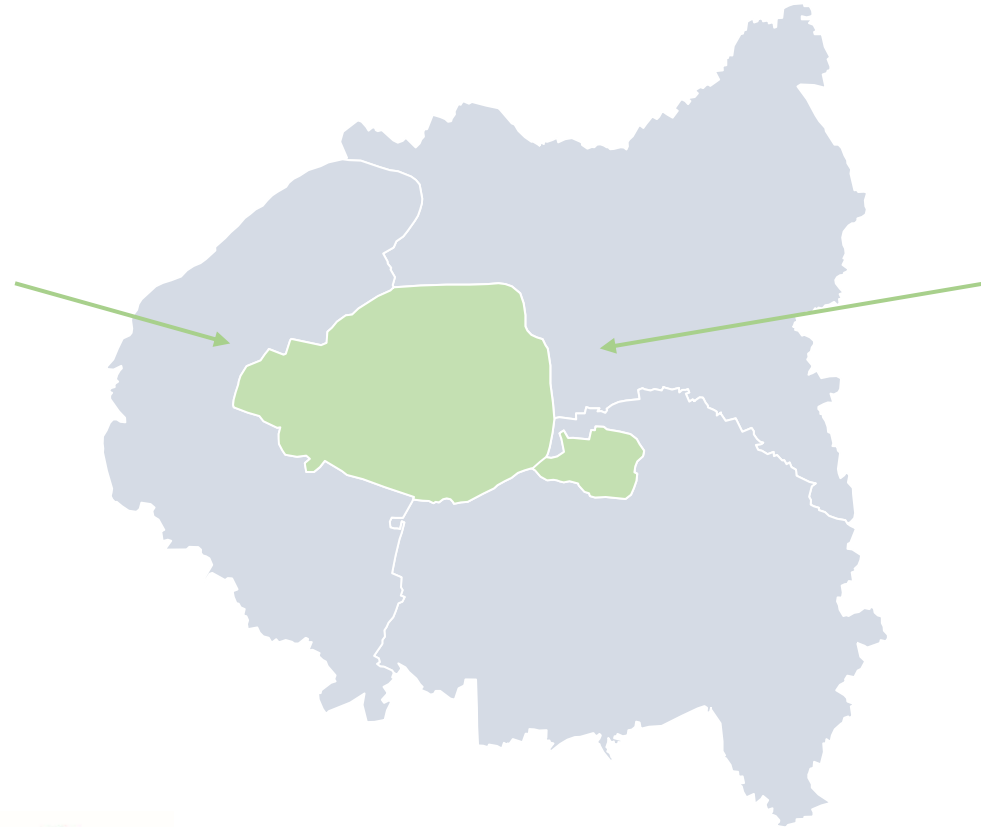
- Savoir si un dispositif opérationnel est en place sur le territoire
- Connaître les orientations / objectifs du dispositif
- Orienter vers une information de niveau 2 si besoin :
 - Suivant le sujet (aide collective / aide individuelle / désordres PC ou PP)
 - Service local pilote du/des dispositif(s)
 - Service local responsable des procédures administratives (ou plateforme signalement en ligne)
 - Service de l'Etat pour le saturnisme, ...

2

L'OAHD 6 à Paris

Les dispositifs sur le territoire parisien

OAHD
Opération d'amélioration
de l'habitat dégradé



Présentation de l'OAHD : objectifs

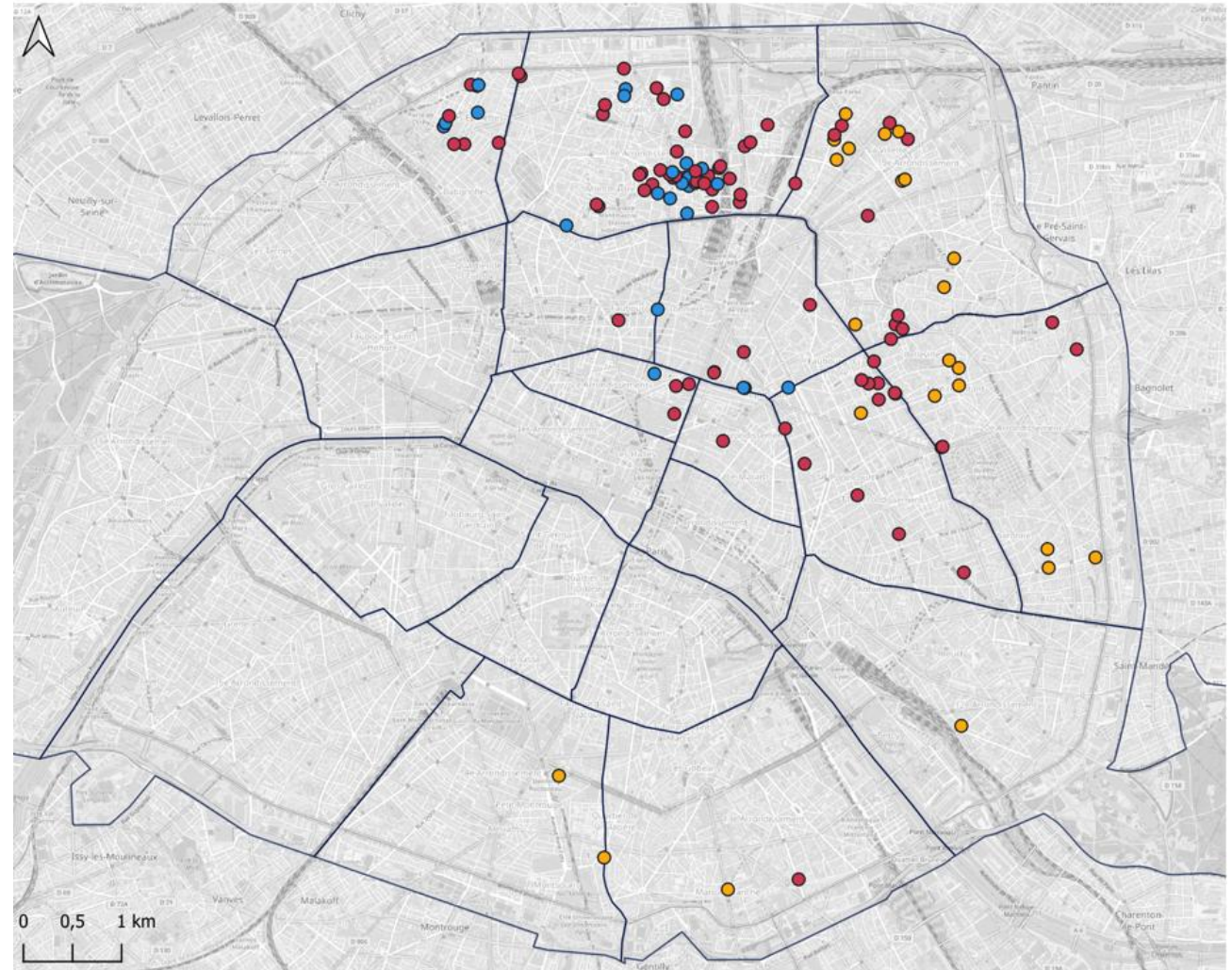
- Accompagner les immeubles dans la mise en place d'un programme de travaux cohérent
- Favoriser l'approche globale en intégrant un volet thermique
- Assurer le maintien des copropriétaires à revenus modestes dans les logements
- Favoriser la prise en charge des personnes en difficulté
- Favoriser l'accessibilité et l'adaptation des logements
- Lutter contre la vacance des logements et favoriser leur remise en location à des loyers conventionnés

Présentation de l'OAHD

70% des copropriétés suivies dans 3 arrondissements (18e, 19e, 20e)

- Urbanis
- Soliha
- Soreqa

Adresses accompagnées en OAHD au début de l'année 1 - Janvier 2024



Présentation de l'OAHD : éligibilité

Volet information

Aucune action de communication

Les vecteurs principaux d'intégration sont donc :

- Les sollicitations directes des copropriétés (copropriétaires et/ou syndic)
- Les remontées de l'observatoire de l'APUR, appuyées par les visites du STH
- Les signalements directs des Mairies d'arrondissement
- Le guichet unique assuré par l'APC

Volet intégration

Aucun appel à « candidature »

- les copropriétés doivent saisir la ville afin d'obtenir une visite de l'immeuble.
- Visite conjointe avec le STH : évaluation du niveau de dégradation et potentiel de rénovation énergétique
- Si pertinent : diagnostic multicritères confié à un opérateur

Les critères d'intégration au dispositif

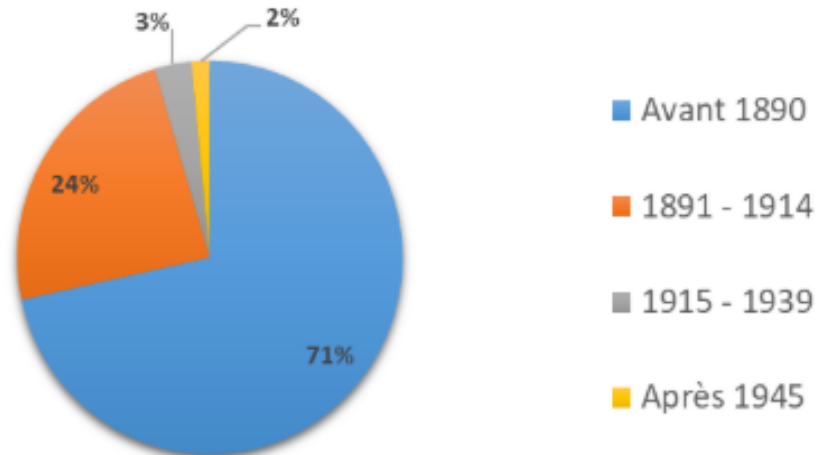
- **Dégradation** du bâti (cotation minimale), procédures, risques
- **Potentiel** de rénovation énergétique
- Mobilisation des instances de **gestion** ; fragilités ; blocages
- **Profil de la copropriété** : proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides, niveaux de loyers pratiques par les bailleurs

Présentation de l'OAHD

Le profil des copropriétés accompagnées en suivi-animation



Période de construction des immeubles suivis en OAHD



71 % des immeubles **construits avant 1890**

95 % des immeubles **construits avant 1915**

Un bâti très **énergivore**

Potentiel moyen de gain énergétique de 34%

Présentation de l'OAHD

Le profil des copropriétés accompagnées en suivi-animation

60% des immeubles composés de **moins de 25 logements**

36% de PO sont éligibles par immeuble en moyenne

64.000 €TTC de QP moyenne avant subventions par propriétaire (dossiers engagés en année 1)

74% des immeubles font l'objet d'une **procédure LHI en parties communes,**

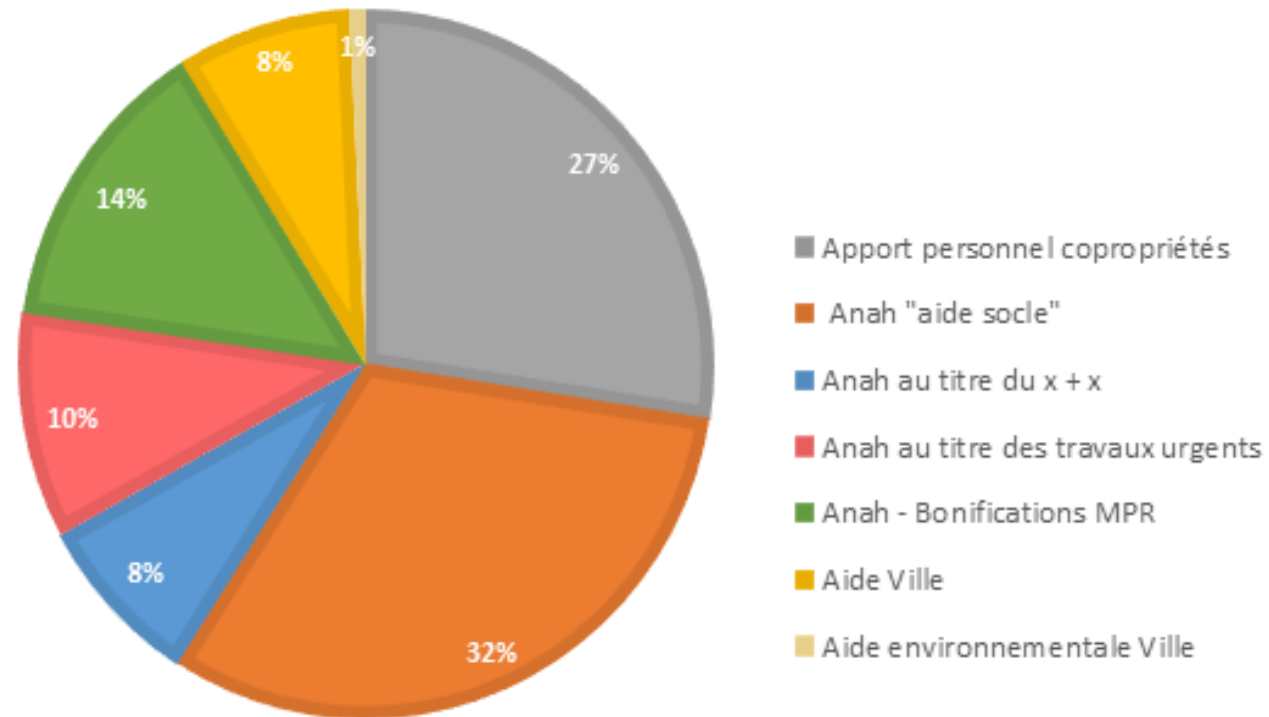
dont 14 adresses frappées d'un arrêté de mise en sécurité et/ou d'insalubrité

dont 17 par une injonction plomb



Les aides financières mobilisées en OAHD

Année 1 de l'OAHD 6 (2024-2025) : répartition des financements des dossiers travaux



3

La Soreqa

L'OPAH « Quatre-Chemins » à Pantin (93)

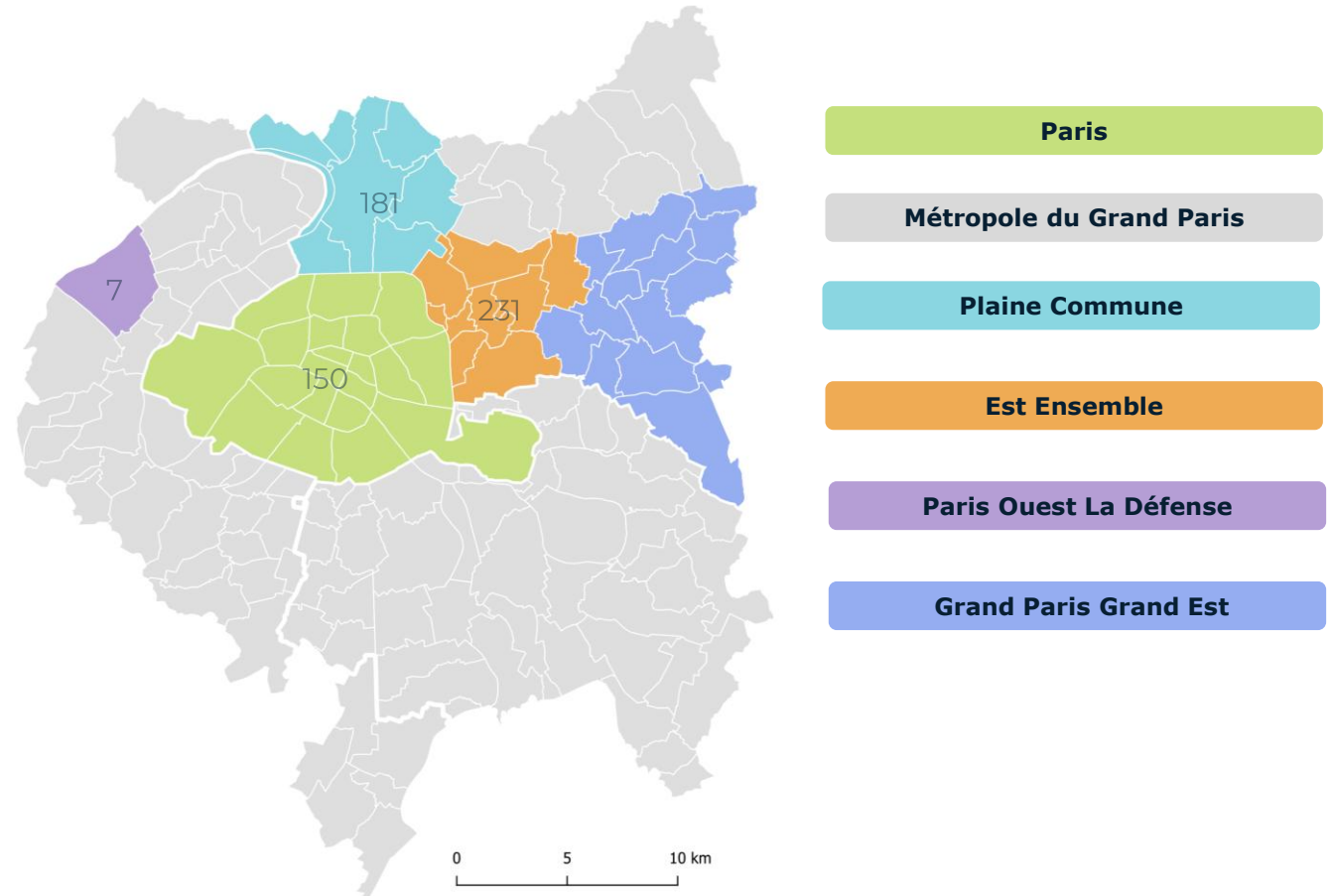
La Soreqa – territoires et modes d'intervention sur l'habitat privé

Société de Requalification des Quartiers Anciens

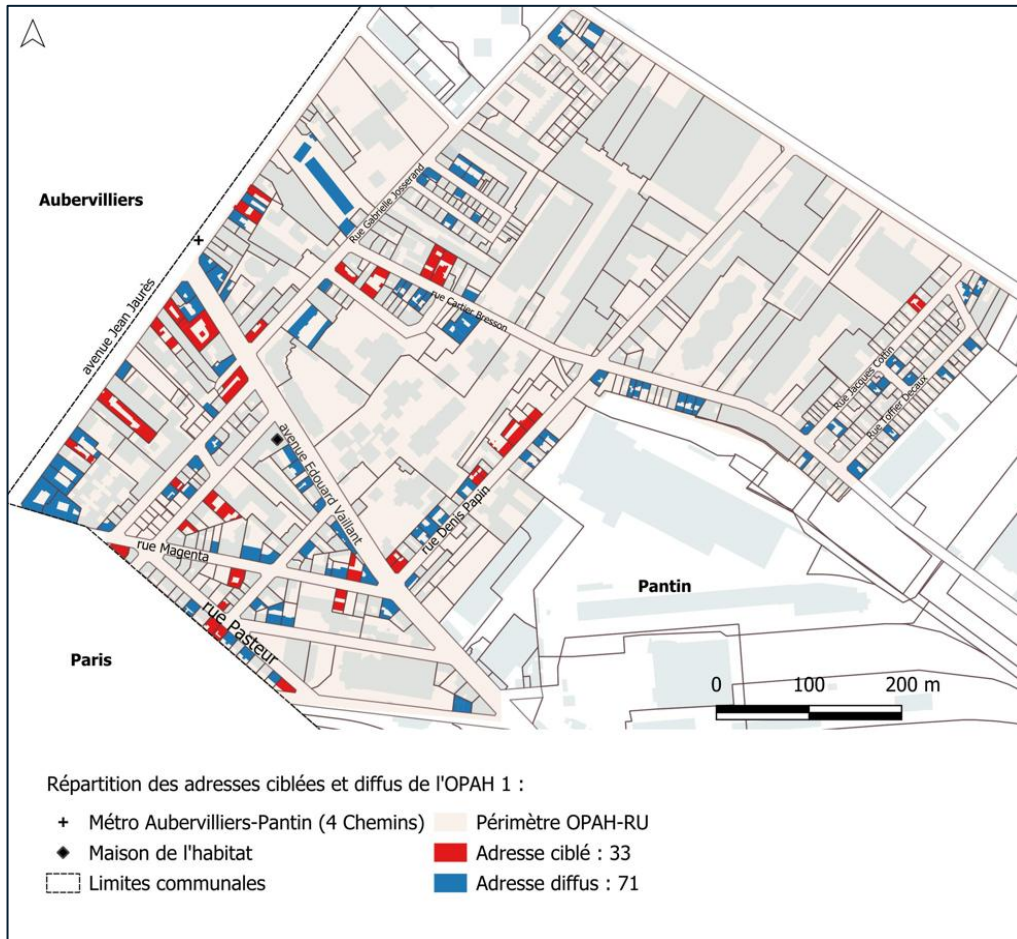
- SPLA créée en 2010, dédiée au traitement de l'habitat indigne
- Capital 100% public

Différents modes d'intervention :

- Appui à la réhabilitation privée dans le cadre de dispositifs (7 OPAH)
- Appropriation publique totale ou partielle



L'exemple de l'OPAH de Pantin – 4 Chemins



L'articulation de 3 outils :

- OPAH-RU
- Portage de redressement
- Opérations en recyclage

L'OPAH-RU :

- Durée : **5 ans** (2018-2023) – démarrage OPAH 2 en février 2025
- **33 immeubles prioritaires** : 29 copropriétés, 4 monopropriétés
- Accompagnement des autres adresses du périmètre (**diffus**)
- 9 lots acquis en portage

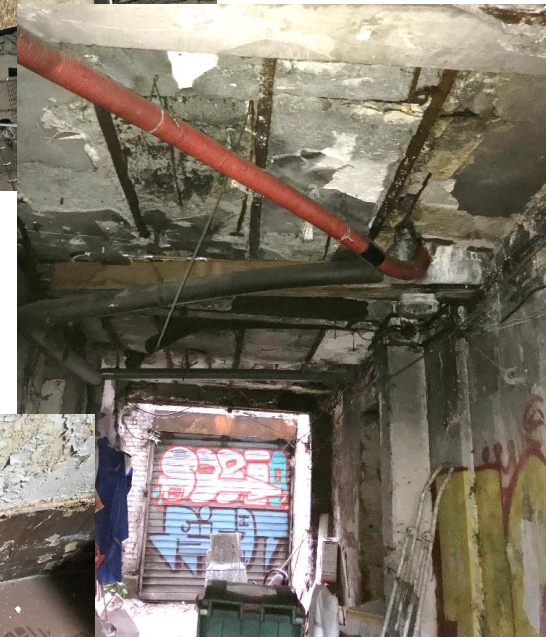
Le contexte d'intervention

Le parc de logements des Quatre Chemins à Pantin :

- 8700 habitants – 4000 logements
- Un parc très majoritairement privé ancien avec des logements de petites tailles
- 20% du parc privé est potentiellement indigne (taux les plus élevés d'Est Ensemble)

Un projet de requalification prioritaire au titre du NPNRU

- Une première OPAH-RU (2007-2012)
- Une étude pré-opérationnelle confiée à la Soreqa (2016-2018)



Les missions de l'opérateur de suivi-animation

- Communication, ateliers, permanences, instances de suivi et reporting
- AMO sur **l'ingénierie financière** : montage et suivi des dossiers de subventions et préfinancement, prêts copropriété etc
- Mobiliser, **coordonner, relancer** les différents intervenants sur les différents volets technique, juridique, social
- **Conseils techniques**, évaluations énergétiques, « suivi » des travaux, signalement et suivi des procédures de mise en sécurité
- **Appuyer** le conseil syndical (suivi de la gestion du syndicat, préparation du projet...)
- **Accompagnement social** pour les ménages en difficulté, assistance aux propriétaires et aux occupants si besoin d'hébergement
- Veille sur les droits des occupants : informations, orientation, accompagnement



Est Ensemble
Grand Paris
Pour le climat et la justice sociale!

Quartier Quatre Chemins
Être accompagné pour améliorer durablement son logement ou son immeuble

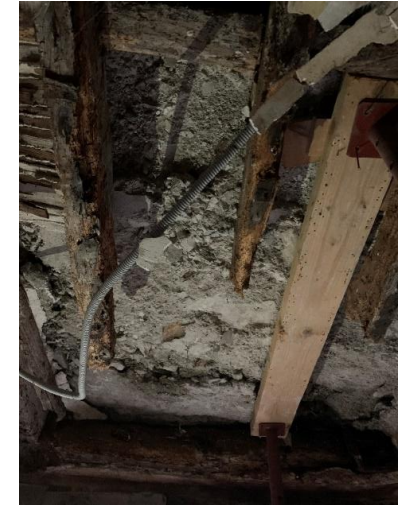
Opération programmée d'amélioration de l'habitat à Pantin
2018 - 2023

est-ensemble.fr **LES INFOS PRATIQUES**

Focus sur le volet lutte contre l'habitat indigne

Les actions coercitives et l'appui aux travaux :

- **Signaler les risques** pour la sécurité des occupants
- **Suivre les procédures** prises sur l'immeuble/logement
 - Partenariat actif avec les SCHS
 - Veille sur le respect des droits des locataires (suspension loyers)
 - Rappel des échéances, conformité du projet de travaux aux prescriptions
- **Appuyer les syndicats et SCHS** dans la mise en œuvre des substitutions financières aux propriétaires défaillants
- Etudier un **changement de stratégie** en cas d'échec de l'action incitative : vers l'appropriation publique



Les différentes phases de l'accompagnement

Calendrier type d'un immeuble accompagné en OPAH (une seule tranche de travaux)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Diagnostic/ études préalables	■				
Désignation d'un architecte	◆				
Etudes techniques	■				
Consultation des entreprises		■			
Vote des travaux		◆			
Financement des travaux (prêts ; subventions)		■			
Réalisation des travaux en parties communes			■	■	
Paiement des subventions				■	
Travaux privés					■
Paiement des subventions					■

Exemple d'une copropriété de l'OPAH

Réhabilitation globale avec levée d'arrêté de péril

- Période de construction : 19^e siècle
- 2 bâtiments, 18 logements
- Majorité de propriétaires bailleurs (77%)
- Gestion par un syndic bénévole, importantes difficultés financières et de gestion
- Dégradation lourde (0,59)

Travaux votés (2019 – 2023) :

- Étaisements, **mise en sécurité**
- **reprises structurelles** (plancher haut des caves et planchers intermédiaires) pour levée des arrêtés de péril
- réhabilitation globale avec **volet thermique**

Montant total des travaux décidés : 1 078 329€ TTC

Gain énergétique : 39 %, passage de l'étiquette G à E

Subventions sollicitées au titre du SDC : 45% Anah, 10% EPT

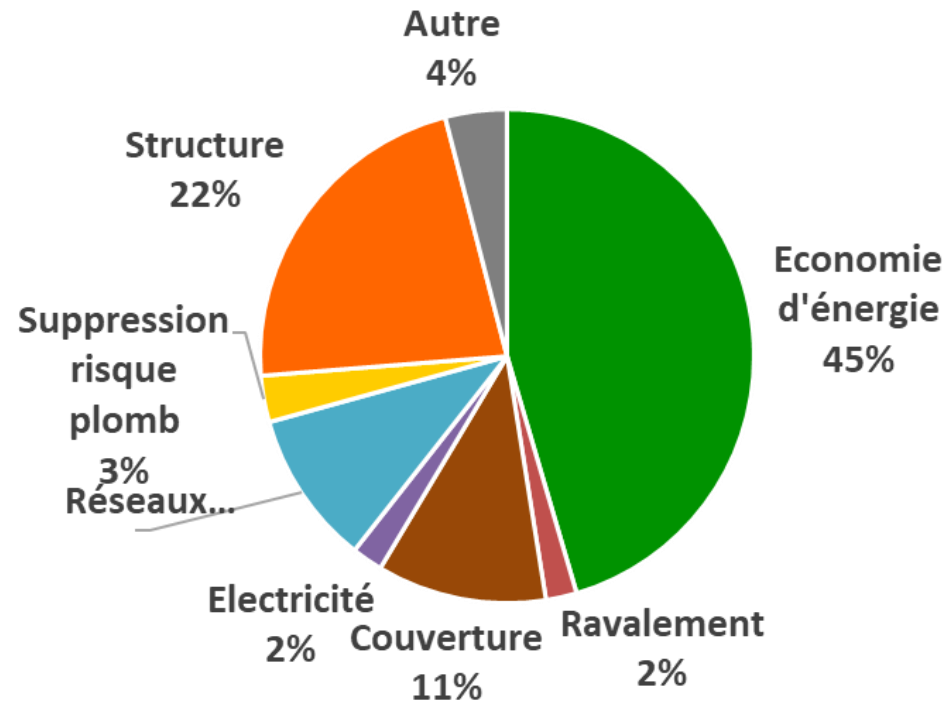
Reste à charge estimé : **environ 475 000€**



Les postes de dépense des copropriétés accompagnées

Répartition des montants de travaux votés (immeubles ciblés de l'OPAH des 4 Chemins)

Sur un total de 4,15 Millions € TTC



Ex : Ravalement des façades cour et rue avec isolation thermique, rénovation de la couverture avec isolation (160 500€ TTC, taux d'aide 82% dont 30% MPR)

Rencontres techniques CoachCopro - 24 mars 2026

Merci pour votre attention

