



## Présentation des dispositifs municipaux pour l'amélioration de l'Habitat privé :

- **Le Programme d'Intérêt Général (PIG)**
- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre ancien**





## Un dispositif au service des propriétaires privés

Nanterre Habitat Plus est un dispositif municipal mis en œuvre depuis 2001 à l'échelle de la ville

Il a pour objet d'accompagner la réhabilitation des logements et des immeubles d'habitations privés

Depuis 2001, 1 631 logements anciens ont fait l'objet de travaux aidés avec NH+, dont près de 480 logements dans le quartier du centre



## Un dispositif au service des propriétaires privés

La municipalité a souhaité poursuivre son effort avec la mise en œuvre:

- d'un **Programme d'Intérêt Général (PIG)**  
à l'échelle de la ville, jusqu'en 2013  
animé par le **PACT des Hauts-de-Seine**
- d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**  
dans le centre ancien, jusqu'en 2014  
animé par l'agence **Urbanis**



# Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Nanterre Habitat Plus



## Les objectifs du dispositif Nanterre Habitat Plus

- Accompagner les **propriétaires et notamment les plus modestes à améliorer leurs conditions de logement**
- Développer une offre de logements locatifs privés à **loyer maîtrisé**
- Favoriser les travaux de **maîtrise des énergies** et concourant au développement durable
- Enclencher des démarches de réhabilitation durables dans les **copropriétés**

**Objectif pour 2009-2013 : réhabiliter 800 logements**

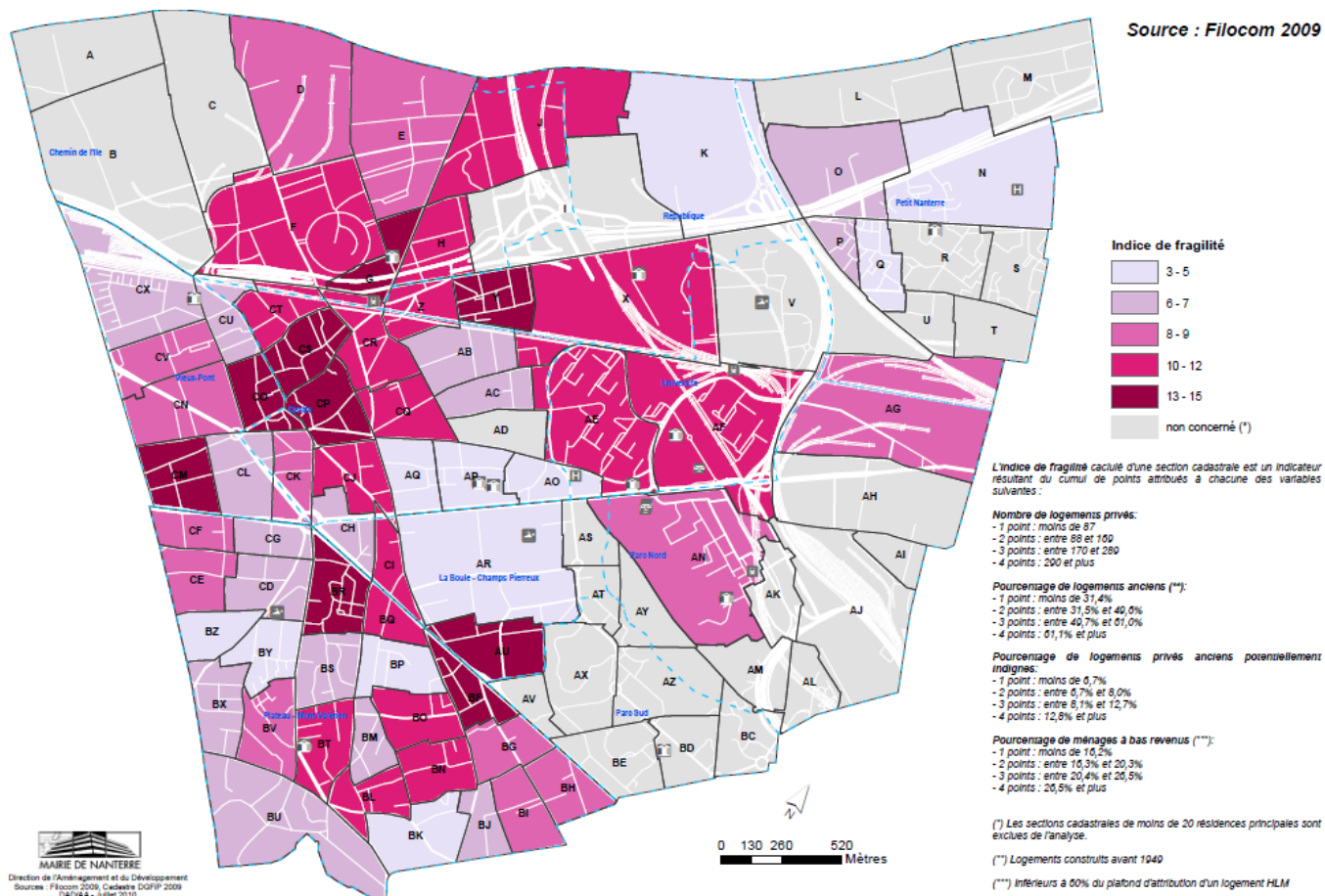


# Des besoins identifiés dans le parc privé ancien de Nanterre

+ de 14 000 log  
privés

+ de 3 200 log sans  
confort sanitaire

un parc  
potentiellement  
énergivore (64% des  
appartements  
construits avant  
1975 et 71% des  
maisons)





## Les aides et l'accompagnement mis en œuvre

Un service d'accueil, d'orientation et d'information pour les propriétaires

Un accompagnement dans l'élaboration des projets de travaux et un service « **guichet unique** » pour le montage des dossiers de financement

Des **aides financières exceptionnelles** (du Conseil Général, de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, de la Ville de Nanterre...)





# Les conditions pour les propriétaires occupants

Les subventions publiques sont liées aux **revenus des ménages**

Les propriétaires occupants s'engagent à occuper leurs logements pendant **6 ans**

De nombreux travaux d'amélioration du **confort des logements** peuvent permettre de bénéficier de subventions (mise aux normes électriques, installation d'un chauffage performant, isolation, réfection des installations sanitaires...)

Mais également **l'amélioration des parties communes des immeubles** (réfection complète d'une cage d'escalier, ravalement, couverture, ascenseur....)

Les subventions sont versées à la fin des travaux sur présentation des factures

**ATTENTION : Les travaux doivent être réalisés par des professionnels et ne doivent pas commencer avant l'accord écrit des financeurs**

## Exemples : Changement d'une chaudière

Ménage : Famille de 4 personnes

Ressources : moins de 1870 € /mois

Montant des travaux : 8800€ TTC

Montant total des financements sollicités : 8799 €

Reste à charge : 1€

Dans ce cas, les travaux sont quasiment financés en totalité

Au regard des faibles ressources de ce ménage, **des avances sur subventions** ont été versées à l'entreprise pour permettre la commande des travaux



## Exemples : Changement de menuiseries extérieures

Ménage : Personne seule

Ressources : 2000 €/mois

Montant des travaux : 6 000 € TTC

Montant total des financements sollicités : 900€

Reste à charge : 5 100 € (hors crédit d'impôt)

>> 15% des travaux financés par la ville





## Les conditions pour les propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs s'engagent à louer leurs logements pendant **9 ans**

Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer des loyers modérés

Les subventions publiques sont liées au **niveau de loyer pratiqué**

Seuls les travaux touchant des **logements dégradés** peuvent permettre d'obtenir des subventions

**ATTENTION : Les travaux doivent être réalisés par des professionnels et ne doivent pas commencer avant l'accord écrit des financeurs**





# Qu'est-ce qu'une OPAH-RU ?

Une **O**opération **P**rogrammée d'**A**mélioration de l'**H**abitat de **R**enouvellement **U**rbain (OPAH-RU) :

- est une opération d'initiative municipale menée avec le concours de divers partenaires: ANAH, Etat, Conseil Général, Caisse des dépôts
- elle traite des territoires confrontés à de graves problèmes urbains et sociaux (îlots et bâtiments très dégradés voire insalubres, copropriétés mal gérées, logements appartenant à marchands de sommeil, ...)

Lancement de l'opération le 27 juillet 2009

Durée : 5 ans



# Quel sont les objectifs de l'OPAH-RU du centre ancien?

## **Eradiquer l'habitat indigne**

Traiter l'insalubrité persistante et avérée

Pousser à la restructuration immobilière des immeubles dégradés et obsolètes

## **Reconstituer une offre immobilière de qualité et accessible**

Enrayer la dégradation de certaines copropriétés

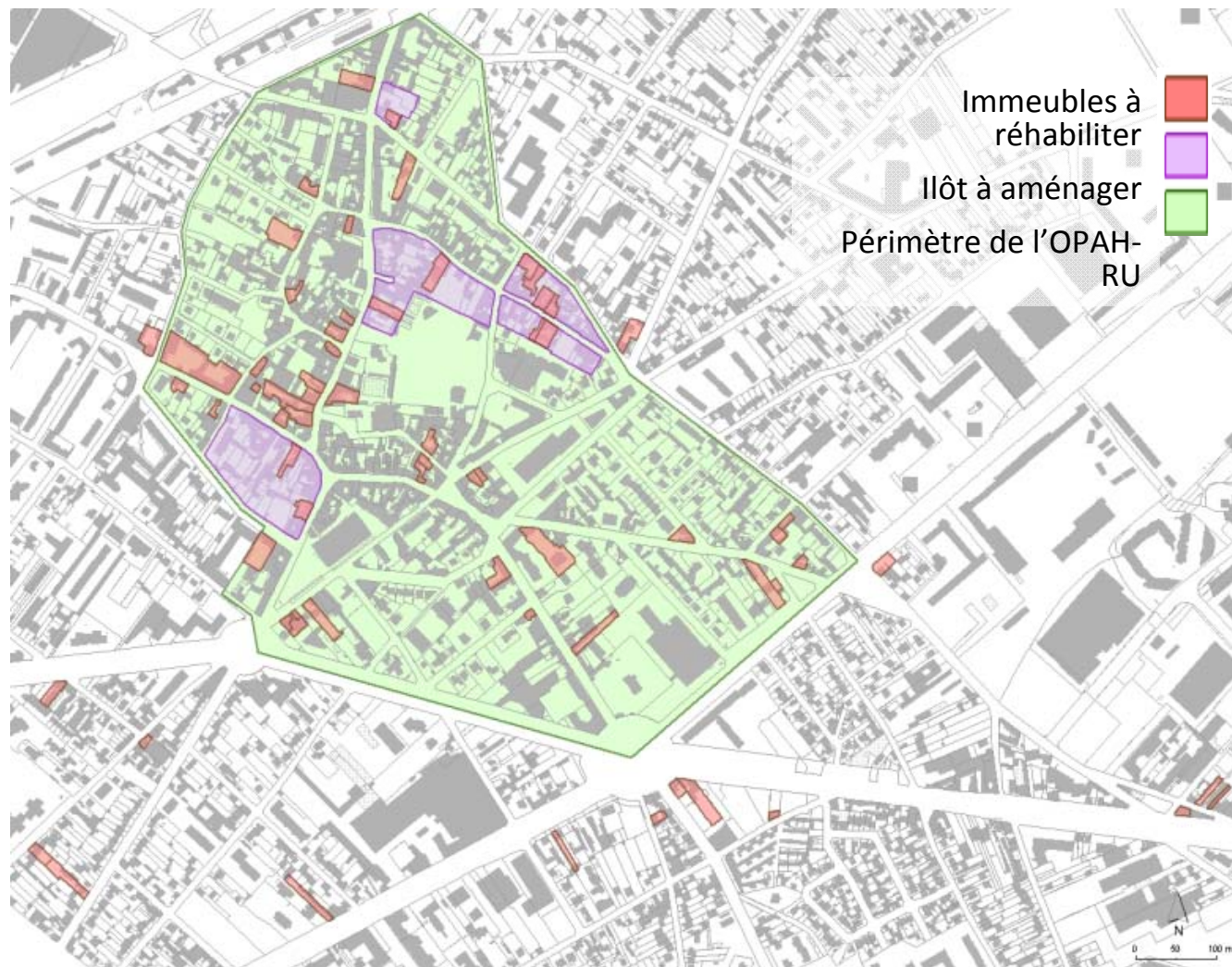
Améliorer sensiblement l'offre locative privée et promouvoir la pratique de loyers maîtrisés

## **Améliorer le cadre de vie et redynamiser le secteur du centre ancien**



# Quel est le périmètre de l'OPAH-RU du centre ancien?

L'opération vise à traiter les immeubles en difficulté du **centre ancien** et des ses abords. Une liste d'environ 180 immeubles prioritaires a été identifiée et sera complétés par tous les immeubles en difficulté avérée du périmètre.





## Quels modes d'action?

Une OPAH-RU implique des actions d'incitation et d'accompagnement, (...)

- Diagnostics: une 50 aine réalisés en 1ère année
- Conseil et assistance pour le montage du projet
- Mobilisation des financements

(...) mais aussi des dispositifs d'intervention lourds

- Le cas échéant, contraindre par des procédures coercitives ponctuelles



## Les objectifs quantitatifs:

- des travaux lourds en parties communes de 50 immeubles, soit 300 logements concernés, parmi lesquels le traitement du risque plomb dans 15 cages d'escalier
- 130 logements à réhabiliter

## Qui est concerné?

- les propriétaires occupants, en fonction de leur niveau de ressources,
- les propriétaires bailleurs, en fonction du loyer pratiqué,
- les syndicats de copropriétaires rencontrant des difficultés particulières



## Pour quels travaux ?

- Travaux de réhabilitation ou d'amélioration des parties communes (structure, couverture, ravalement, réseaux...)
- Travaux pour supprimer l'accessibilité au plomb
- Travaux de mise aux normes de confort des logements (chauffage, salle d'eau, WC, eau chaude sanitaire, réfection électrique...)
- Travaux pour favoriser les économies d'énergies
- Travaux d'adaptation et d'accessibilité

**ATTENTION : Les travaux doivent être réalisés par des professionnels et ne doivent pas commencer avant l'accord écrit des financeurs.**





# La réhabilitation dans

# l'OPAH-RU

Un exemple de copropriété





# LA démarche à suivre



- Prendre contact afin de vérifier l'éligibilité de votre demande
- Renvoyer le dossier remis complété avec les pièces demandées
- Recevoir le conseiller technique pour la validation technique du projet
- Valider le plan de financement prévisionnel
- **Attendre l'autorisation pour démarrer les travaux**



# Où nous contacter ?



**Permanences d'accueil sans rendez-vous**  
13 rue Henri Barbusse (nanterre ville près du marché)

OPAH-RU Centre ancien  
Lundi 14h – 18h  
Jeudi 9h30 – 13h

Tél 01 41 20 82 00

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

Nanterre Habitat Plus  
Mardi 9h30-13h  
Jeudi 15h – 19h

Tél 01 55 17 19 68

[nanterrehabitatplus@pact-hauts-de-seine.org](mailto:nanterrehabitatplus@pact-hauts-de-seine.org)