

# L'Opah CD « multi-sites » et le POPAC « suivi de travaux » de l'Euro-métropole de Strasbourg

Fiche  
expérience



## Contexte et enjeux locaux

En 2013, l'Eurométropole de Strasbourg comptait 8710 copropriétés dont près de 9% de type D qui comportent des indices de grande fragilité. Présentes dans 27 des 33 communes de l'EMS, 90% se concentrent sur 5 communes : Bischeim, Illkirsh-Graffenstaden, Lingolsheim, Schiltigheim et Strasbourg. Les copropriétés de l'agglomération sont généralement anciennes et de petite taille (539 comptent moins de 12 logements).

## Etudes et élaboration de la stratégie de l'OPAH CD de l'Eurométropole

En 2009, l'EMS se saisit du sujet du traitement des copropriétés dégradées, le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH (2009) ayant mis en évidence la nécessité d'accompagner les copropriétaires dans les réhabilitations des immeubles qui avaient pour certains entamé un processus de fragilisation. L'agglomération lance une étude pré-opérationnelle pour la requalification des copropriétés en difficulté dans les zones urbaines sensibles de Strasbourg.

**Maitrise d'ouvrage :** Euro-métropole de Strasbourg

**Habitants :** 488 000

**Priorités d'interventions sur l'habitat :**

1. Copropriétés de grande taille en QPV
2. Copropriétés fragiles dispersées

**Ancienneté des interventions sur les copropriétés**

OPAH CD (2012-2017)

POPAC suivi de travaux (2017-2020)

**Autres dispositifs d'amélioration de l'habitat :**

PIG Habiter Mieux

POPAC

## Choix de la stratégie et des dispositifs

L'Eurométropole de Strasbourg a lancé en 2012, pour une période de 3 ans prolongée de 2 ans, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriétés dégradées portant sur 6 copropriétés dans les quartiers de la Meinau, Koenigshoffen, Cronembourg et HautePierre (882 logements concernés) visant à assainir la gestion de ces immeubles et à stopper le processus de dévalorisation et de dégradation du bâti débuté.

Ce qui fait la spécificité de cette OPAH CD est donc qu'il s'agit d'une opération unique sur 6 copropriétés sur 5 quartiers distincts. Le choix a été fait de lancer une seule OPAH CD sur les 6 copropriétés concernées afin de proposer un seul et même suivi-animation et de permettre à l'ensemble de ces opérations d'avancer de manière concomitante.



Fiche expérience : Opah CD « multi-sites » et le POPAC « suivi de travaux » de l'Euro-métropole de Strasbourg

A la fin des 5 ans de l'OPAH CD, 3 des 6 copropriétés (Victor Hugo, E1 et E2) n'avaient pas entamé leur projet de travaux, notamment du fait des difficultés rencontrées dans l'octroi des prêts ou leur non solde. Il a donc été décidé de lancer un POPAC « suivi de travaux » sur la période 2017-2020, financé par l'EMS afin de permettre un suivi-ingénierie. Ce POPAC couvre le périmètre des 6 copropriétés de l'opération, afin d'accompagner les copropriétés pour lesquelles les travaux n'étaient pas achevés ou/et les dossiers de subvention non soldés.

## Moyens mobilisés

Le **suivi-animation** de l'OPAH CD s'est élevé à 1,2 M€ TTC pour 5 ans et a été pris en charge pour moitié par l'EMS et l'Anah. Jusqu'au départ d'un agent en août 2017, un seul chef de projet Anah se chargeait de l'ensemble des sujets relatifs au traitement des copropriétés dégradées (POPAC, OPAH, PIG). L'investissement de cet animateur interne a été jugé décisif dans la réalisation de l'opération.

Au-delà des subventions de l'Anah, l'EMS a participé au **financement des travaux** à hauteur de 1,98 M€, dont 0,18M€ de FART EMS (abondement 500€ pour chaque prime FART Anah jusqu'à sa disparition en 2014 avec la fin du Fart Anah) et 0,02M€ d'aides aux travaux privés.

Le **POPAC** suivi des travaux représente 360 000€ de suivi-animation, sur 3 ans dont 150 000€ de subvention de l'Anah.

## Un assainissement des modes de gestion et des gains énergétiques pour les copropriétés à accompagner dans le temps

L'OPAH CD de l'EMS a conduit à la réalisation de 17,57 M€ HT de travaux, avec 7,3M€ de subventions de l'Anah et 0,91 M€ de Fart collectif.

Ainsi les principaux effets de l'OPAH CD sont :

- un assainissement des modes de gestion pour certaines copropriétés, de part la mise en place d'instances de gestion et de commissions de suivi des impayés ;
- un maintien des ménages (des ventes forcées limitées) ;
- des gains énergétiques et une économie de charge pour les copropriétaires (l'ensemble des copropriétés ont voté des programmes de travaux de rénovation globale dont 3 avaient débuté sur la période de l'OPAH CD). Le montage des prêts collectifs a ralenti considérablement l'avancement des travaux, ce qui explique que 26 bâtiments sur 31 sont entrés en phase de travaux en 2017 (649 logements)

La solution d'un POPAC suivi de travaux est révélatrice selon les animateurs de l'opération d'une inadéquation du temps de l'OPAH CD (5 ans) avec le temps de la copropriété et de l'appropriation nécessaire de ce type d'opération. L'opérateur milite en ce sens pour une période de préparation suffisante afin que le temps de l'OPAH CD puisse être utilisé rapidement pour mener à bien un programme de travaux. Il est ainsi envisagé d'intégrer en accompagnement du POPAC les trois copropriétés qui pourraient à l'avenir bénéficier d'un Plan de sauvegarde, afin de les « préparer » en amont à leur entrée dans ce dispositif.



*Fiche expérience : Opah CD « multi-sites » et le POPAC « suivi de travaux » de l'Euro-métropole de Strasbourg*