

Etude pré-opérationnelle d'OPAH du quartier Belliard Doudeauville à Paris 18^{ème}



Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris – Bureau de l'Habitat privé – Direction du Logement et de l'Habitat

Durée de la mission : juillet 2008 – janvier 2009

Problématique

L'étude pré-opérationnelle Belliard Doudeauville a porté sur un secteur « en mutation urbaine » faisant l'objet de nombreuses opérations d'aménagement et de réhabilitations à l'adresse. Le secteur d'étude constitue une sorte de quartier par défaut, ou « zone de transition », bordé au nord par le boulevard des Maréchaux, à l'est par les voies ferrées de la gare du Nord, au sud par le quartier de la Goutte d'Or, à l'ouest par le quartier de la mairie du XVIIIème. L'étude réalisée sur ce périmètre a permis de mettre clairement en évidence, malgré les interventions publiques réalisées ou en cours, la persistance de nombreuses situations de fragilité liées à un habitat encore très largement vétuste.



Déroulement de l'étude

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH Belliard-Doudeauville s'est déroulée en trois phases :

- 1^{ère} phase : diagnostic global du périmètre d'étude proposé, mené sur l'ensemble du secteur d'étude, il a confirmé les besoins en soutien à la réhabilitation de l'ensemble du périmètre tant en termes d'état technique du bâti qu'en termes sociaux (occupation et ressources des occupants).
- 2^{ème} phase : approfondissement de la connaissance des situations d'habitat sur la base de la réalisation de 60 diagnostics approfondis sur des immeubles représentatifs du secteur d'étude.
- 3^{ème} phase : définition de l'OPAH à partir des enseignements du diagnostic global et de la diversité des situations rencontrées par les immeubles tests étudiés.



Propositions – préconisations opérationnelles à l'issue de l'étude

L'étude a conclu à la pertinence de lancer une OPAH RU, à trois volets principaux, sur l'ensemble du secteur. Un important volet copropriété (une trentaine d'adresses prioritaires nécessitant un accompagnement renforcé), un volet énergie caractérisé par le lancement d'actions de sensibilisation ciblées sur la précarité énergétique et la réalisation de DPE, prestation intégrée au suivi animation pour les PO TSO et les bailleurs pratiquant des loyers conventionnés, et un volet habitat indigne avec mise en place d'un comité technique dédié à cette question.

