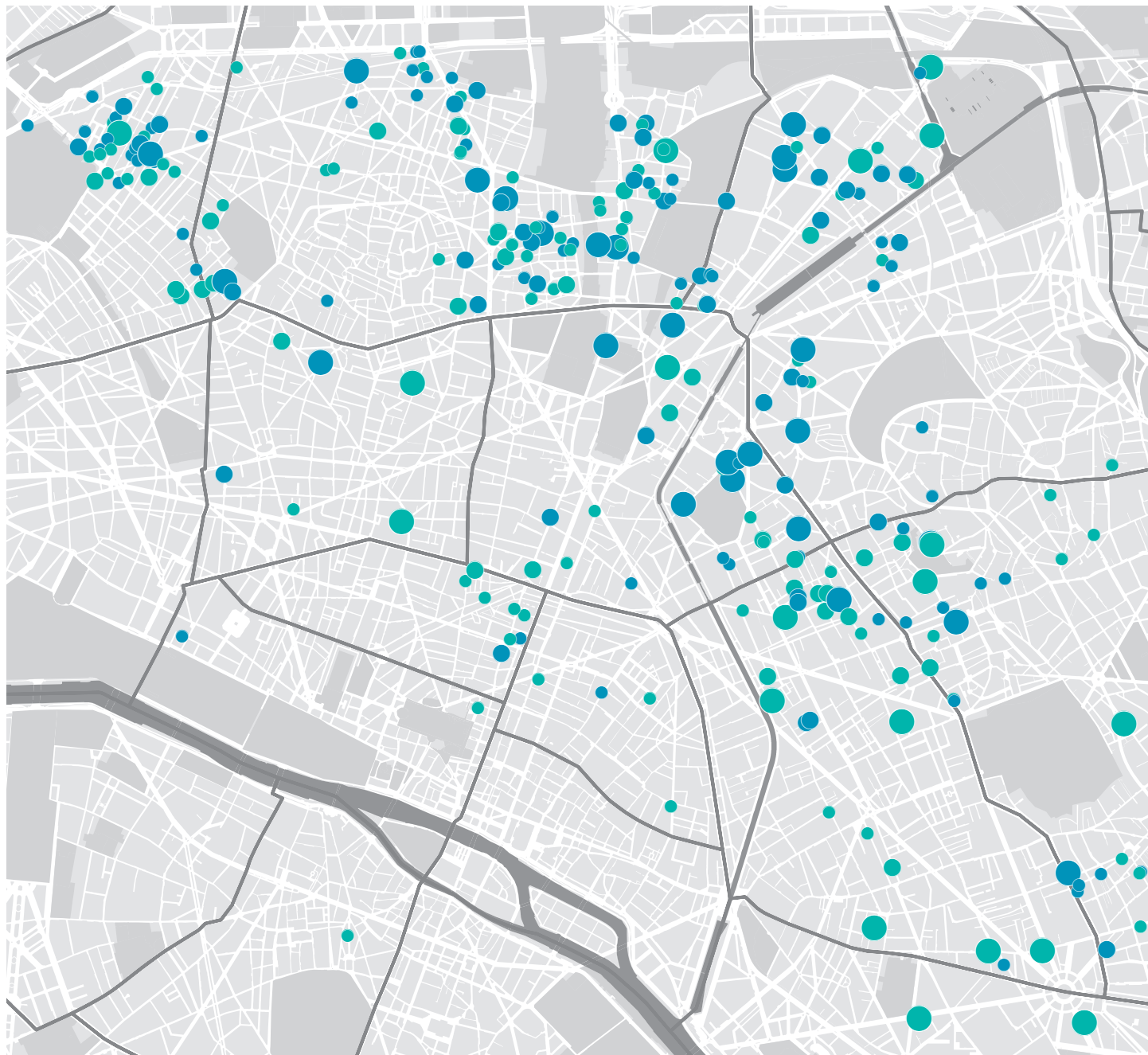


# Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris

Résultats 2016



Directrice de la publication : Dominique Alba  
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel  
Cartographie et traitements statistiques : Gustavo Vela-Barron  
Maquette : Apur  
[www.apur.org](http://www.apur.org)

2016V2.5.1.1

À la suite des travaux de même nature déjà réalisés depuis 2008, la liste des immeubles présentant le plus fort risque de dégradation de leur bâti a été à nouveau établie en 2016.

Réalisé en partenariat avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne à Paris, cet exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi des immeubles d'habitation et de prévention de la dégradation du bâti. L'objectif est d'orienter, par un ensemble de présomptions statistiques, les contrôles de terrain opérés par le service technique de l'habitat de la Ville de Paris, ce qui rend l'intervention administrative aussi précoce que possible. On espère ainsi éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité.

La méthode a été mise au point en 2008. Elle repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs et conduit à définir une liste d'immeubles « à surveiller ». Des enquêtes de terrain ont permis de valider dans la grande majorité des cas le diagnostic de risque issu de cette approche statistique.

En 2016, l'exercice a été réédité avec des données actualisées et un nouvel indicateur : les interventions sur des bâtiments des sapeurs-pompiers de Paris.

## 309 immeubles à surveiller en 2016

**L'analyse croisée des indicateurs fait apparaître que 309 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti <sup>1</sup> (1).** Les caractéristiques de ces immeubles semblent justifier une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement très problématique.

Les indicateurs et la pondération utilisés pour définir la liste des immeubles à surveiller a été enrichie par rapport aux années précédentes avec un fichier supplémentaire, celui qui décrit les interventions des sapeurs-pompiers de Paris sur des bâtiments :

- forte concentration de petits logements locatifs <sup>2</sup> (source cadastre au 1<sup>er</sup> janvier 2015) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du péril, de la sécurité incendie, des intoxications au monoxyde de carbone et autres problèmes de sécurité (source Préfecture de Police au 1<sup>er</sup> janvier 2016) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (source Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016) = 2 points ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées (source Eau de Paris au 17 mars 2016) = 1 point
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 % <sup>3</sup> (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016) = 1 ou 2 points ;
- diagnostics plomb positifs en parties communes ou privatives, après signalement à la Mission saturnisme (source Mission saturnisme, direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRHIL) entre 2004 et 1<sup>er</sup> janvier 2016) = 1 point ;
- ancien hôtel meublé (source : enquêtes Apur 2000, bases de données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement d'urgence à Paris de 2007 à janvier 2016, fichier des hôtels parisiens ayant fait l'objet d'un changement de destination entre 1988 et 2013) = 1 point ;
- présence de termites constatée (source : Service Technique de l'Habitat au 1<sup>er</sup> mars 2016) = 1 point.
- interventions des sapeurs-pompiers de Paris sur des bâtiments (source : Sapeurs-pompiers de Paris au entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016).

1 – Il s'agit uniquement d'immeubles du parc d'habitat privé.

2 – Immeuble cumulant au moins 70 % de logements de 1 ou 2 pièces et 70 % de logements locatifs.

3 – Un point pour les immeubles où la part des demandeurs est supérieure à 15 % des ménages, ce qui doit représenter au moins 5 ménages et deux points pour les immeubles comprenant au moins 3 demandeurs propriétaires de leur logement.

❶ Notation des immeubles privés, en 2016

| Poids                       | Parc Privé    |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
|                             | Nombre        | %            |
| 0                           | 38 059        | 77 %         |
| 1                           | 3 051         | 6 %          |
| 2                           | 6 477         | 13 %         |
| 3                           | 1 117         | 2 %          |
| 4                           | 500           | 1 %          |
| 5                           | 169           | 0 %          |
| 6                           | 100           | 0 %          |
| 7                           | 22            | 0 %          |
| 8                           | 16            | 0 %          |
| 9                           | 2             | 0 %          |
| <b>Paris</b>                | <b>49 513</b> | <b>100 %</b> |
| dont immeubles à surveiller | 309           | 1 %          |

Source : Apur, traitements 2016

❷ Répartition par arrondissement des immeubles à surveiller, en 2016

| Arr.            | Immeubles à surveiller |              |
|-----------------|------------------------|--------------|
|                 | Nombre                 | %            |
| 1 <sup>er</sup> | 2                      | 1 %          |
| 2 <sup>e</sup>  | 8                      | 3 %          |
| 3 <sup>e</sup>  | 4                      | 1 %          |
| 4 <sup>e</sup>  | 0                      | 0 %          |
| 5 <sup>e</sup>  | 0                      | 0 %          |
| 6 <sup>e</sup>  | 1                      | 0 %          |
| 7 <sup>e</sup>  | 0                      | 0 %          |
| 8 <sup>e</sup>  | 0                      | 0 %          |
| 9 <sup>e</sup>  | 6                      | 2 %          |
| 10 <sup>e</sup> | 26                     | 8 %          |
| 11 <sup>e</sup> | 26                     | 8 %          |
| 12 <sup>e</sup> | 12                     | 4 %          |
| 13 <sup>e</sup> | 5                      | 2 %          |
| 14 <sup>e</sup> | 2                      | 1 %          |
| 15 <sup>e</sup> | 5                      | 2 %          |
| 16 <sup>e</sup> | 3                      | 1 %          |
| 17 <sup>e</sup> | 40                     | 13 %         |
| 18 <sup>e</sup> | 83                     | 27 %         |
| 19 <sup>e</sup> | 43                     | 14 %         |
| 20 <sup>e</sup> | 43                     | 14 %         |
| <b>Paris</b>    | <b>309</b>             | <b>100 %</b> |

Source : Apur, traitements 2016

# Caractéristiques des 309 immeubles identifiés en 2016

## Les immeubles à risque en 2016

### Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti

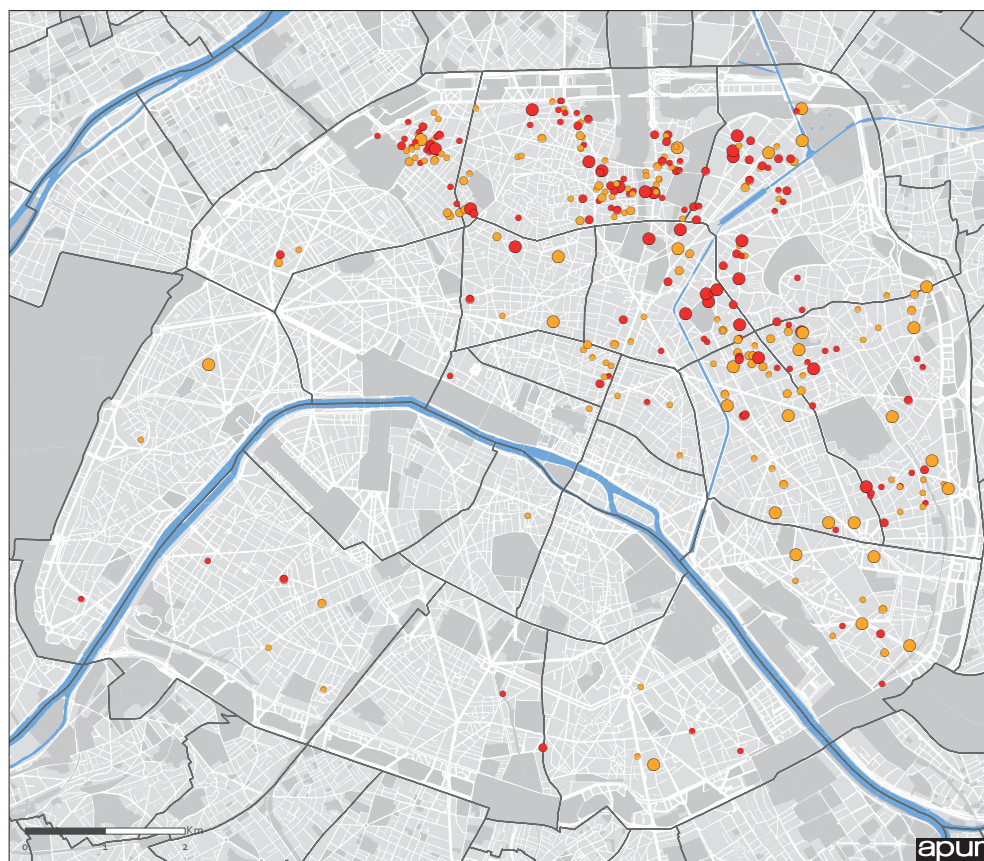
- Immeubles déjà repérés en 2015 (150)
- Nouveaux immeubles (159)
- Total : 309 immeubles

### Nombre de logements DGI

- Moins de 30
- De 30 à 50
- 50 ou plus

■ Principaux équipements

Source : Apur, juin 2016



Les résultats obtenus en 2016 sont assez semblables à ceux obtenus en 2015 en termes de nombre d'immeubles et de répartition géographique entre les arrondissements.

Les 309 immeubles d'habitat privés signalés comme à surveiller se situent principalement dans les arrondissements du nord-est parisien (2). Près de 70 % des immeubles sont concentrés dans les 4 arrondissements du nord-est de Paris : l'effectif est de 83 dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, 43 dans le 19<sup>e</sup> ; 43 dans le 20<sup>e</sup> et 40 dans le 17<sup>e</sup>.

Les quartiers les plus concernés sont dans le 18<sup>e</sup> les abords du boulevard Ornano, la Goutte d'Or, La Chapelle et Belliard – Doudeauville, dans le 17<sup>e</sup> les Épinettes et les abords de la Place de Clichy, et, dans une moindre mesure, dans le 19<sup>e</sup> le secteur Crimée – Flandres, dans le 20<sup>e</sup> le secteur de Ménilmontant et de la place de la Réunion, dans le 10<sup>e</sup> les abords de l'hôpital Saint-Louis.

Les immeubles repérés comptent en moyenne 37 logements (contre 24 dans les immeubles du parc privé parisien). Les grands immeubles sont peu présents parmi les immeubles d'habitat privés signalés comme à surveiller : moins d'un immeuble sur 5 compte 50 logements ou plus, soit 52 immeubles.

Il s'agit majoritairement de copropriétés (78 %). Parmi les 68 immeubles à surveiller en monopropriété (soit 22 % des immeubles repérés, à titre de comparaison 15 % des immeubles privés parisiens appartiennent à un propriétaire unique), environ la moitié (33 immeubles) appartient à des particuliers et l'autre moitié à des personnes morales.

Parmi les 309 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2016, la moitié avait été repérée en 2015 et est donc connue des services en charge du suivi de l'habitat. Cela signifie que l'autre moitié des immeubles identifiés ne l'était pas l'année dernière (soit 159 immeubles). Ce sont donc de nouveaux immeubles à surveiller, dont 40 % figuraient pourtant déjà sur l'une ou l'autre des listes établies entre 2008 et 2014 (63 immeubles).

De la même manière sur les 309 immeubles repérés en 2016 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti parce qu'ils rencontrent plusieurs types de difficultés, 60 sont des copropriétés privées qui ont fait l'objet du plan d'éradication de l'habitat indigne (2002-2010) mis en œuvre par l'État et la ville de Paris sur plus de 1 000 immeubles parisiens. Ce résultat montre que malgré la réalisation de travaux d'amélioration aidés, ces copropriétés restent fragiles.

Les « nouveaux » immeubles de la liste 2016 sont pour la majorité d'entre eux des immeubles qui cumulent 5 points (3). À noter que près de 10 immeubles, qui n'avaient pas été identifiés en 2015, sont apparus dans la liste de 2016 en cumulant au moins 4 difficultés de nature différentes, soit 8 points.

Si l'on compare les listes d'immeubles à surveiller établies chaque année on observe que le nombre d'immeubles à surveiller a augmenté régulièrement de 2008 à 2014 (4), puis il est resté stable entre 2014 et 2015 et a même légèrement diminué cette année, alors même qu'un indicateur supplémentaire a été ajouté à la démarche. Deux facteurs peuvent expliquer cette légère baisse du nombre d'immeubles d'habitat privé identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti : la baisse du nombre de mise en demeure prise par le STH au titre du règlement sanitaire départemental (RSD), avec 1 008 immeubles concernés par au moins une mise en demeure en 2016 contre 1 370 immeubles en 2015. Cela s'accompagne d'un renouvellement important des immeubles concernés par cette procédure, ce qui n'était le cas lors des années précédentes. En 2016, 8 immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure au titre du RSD sur 10 n'étaient pas sous procédure en 2015. En 2015 4 immeubles sur 10 seulement étaient dans cette situation.

Depuis 2008, les résultats de la démarche de prévention de la dégradation du bâti parisien ne sont pas tout à fait comparables puisqu'à deux reprises la démarche a été enrichie par de nouveaux indicateurs.

En 2011 deux indicateurs, l'un lié à la présence de termites et l'autre signalant qu'un immeuble a été un hôtel meublé, ont été ajoutés ; ce qui a conduit à revoir en partie le système de pondération.

En 2016 un nouvel indicateur a été collecté grâce aux services d'Etatlab et intégré à la démarche, sans modification du système de pondération. Le nouvel indicateur signale les interventions des sapeurs-pompiers de Paris sur des bâtiments.

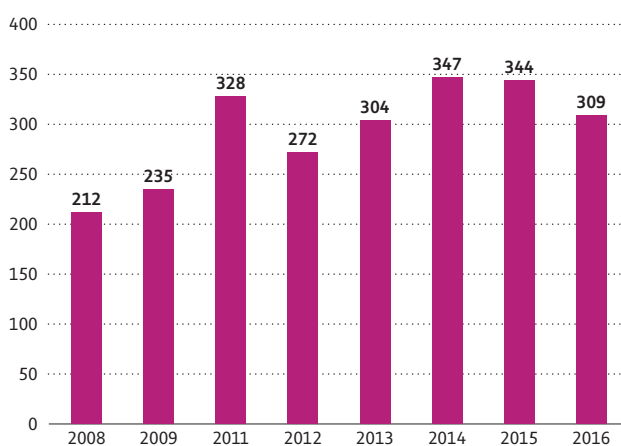
**En janvier 2016, les sapeurs-pompiers de Paris ont transmis une base de données retraçant tous les appels reçus liés aux bâtiments (5) (par opposition aux appels liés aux personnes).** N'ont été retenus que les appels ayant donné lieu à une intervention, avec sortie d'au moins un engin, ce qui a permis d'écarter tous les appels qui ont trouvé une solution de manière immédiate et sans intervention des pompiers. Ainsi, au cours de l'année 2015, il y a eu 8 565 interventions des sapeurs-pompiers sur des bâtiments dans tout Paris, dont 5 382 interventions sur des immeubles d'habitat privé. Les appels et les interventions réalisées peuvent être regroupés en 5 grandes familles de motifs : les feux (environ 3 300 interventions, représentant 40 % du total des interventions), les interventions en raison d'une odeur suspecte (environ 1 400 interventions, 16 %), les fuites de gaz,

### 3 Niveau de risque des immeubles à surveiller, en 2016

| Poids        | Ensemble des immeubles à surveiller |              | Nouveaux immeubles à surveiller |              |
|--------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
|              | Nombre                              | %            | Nombre                          | %            |
| 5            | 169                                 | 55 %         | 98                              | 62 %         |
| 6            | 100                                 | 32 %         | 44                              | 28 %         |
| 7            | 22                                  | 7 %          | 10                              | 6 %          |
| 8            | 16                                  | 5 %          | 7                               | 4 %          |
| 9            | 2                                   | 1 %          | 0                               | 0 %          |
| <b>Total</b> | <b>309</b>                          | <b>100 %</b> | <b>159</b>                      | <b>100 %</b> |

Source : Apur, traitements 2016

### 4 Évolution du nombre d'immeubles à surveiller, de 2008 à 2016



Source : Apur, traitements 2016

d'eau ou de fluides (environ 2 800 interventions, 33 %), les périls avec éboulement, effondrement ou matériaux menaçant de chuter (environ 700 interventions, 8 %) et enfin les pannes d'ascenseur impliquant une personne (environ 300 interventions, 4 %).

L'ensemble de ces motifs d'appels témoignent d'un danger occasionnel, d'où l'intervention des pompiers mais ne témoignent pas d'une dégradation avérée du bâti. Par exemple, les fuites pour lesquelles les pompiers sont appelés et se déplacent sont très importantes, qui peuvent parfois mettre en danger la structure d'un immeuble à terme ou se régler très rapidement sans avoir d'autre conséquence. Un seul appel dans l'année a semblé relever d'un désordre ponctuel peu significatif, il a donc été décidé de considérer dans la démarche de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris uniquement les immeubles ayant fait l'objet de 2 interventions des pompiers (ou plus) au cours de la même année. Dans ces cas-là on peut considérer qu'appeler les pompiers est le signe d'une détresse de la part des occupants, qui ne savent pas vers qui se tourner pour régler les problèmes de l'immeuble, ce qui peut à terme avoir un impact sur l'état du bâtiment.

Les interventions des pompiers constituent un indicateur intégré à la démarche de prévention lorsqu'un immeuble a fait l'objet de 2 interventions dans la même année (ou plus) et son poids est limité (1 point). Au final, parmi les 309 immeubles d'habitat privé identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2016, 16 sont concernés par ce nouveau critère.

Par ailleurs les expertises de terrain réalisées par le STH au cours de l'année à venir seront l'occasion de porter un regard particulier sur les immeubles concernés par ce nouvel indicateur, de vérifier sa pertinence et de collecter des éléments d'information complémentaires, avec comme objectif de s'interroger en 2017 sur le maintien de cet indicateur dans la démarche et la manière de l'y intégrer.

## 5 Motifs des interventions des sapeurs-pompiers sur des bâtiments à Paris, en 2015

| Motif de l'intervention                                     | Paris        |             | Immeubles d'habitat privé |             |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                                             | Nombre       | %           | Nombre                    | %           |
| Feu appel douteux                                           | 74           | 1 %         | 37                        | 1 %         |
| Feu ayant existé                                            | 323          | 4 %         | 202                       | 4 %         |
| Feu de ...                                                  | 2 767        | 32%         | 1 531                     | 28%         |
| Feu de cheminée                                             | 37           | 0 %         | 27                        | 1 %         |
| Fuite de gaz enflammée                                      | 2            | 0 %         | 1                         | 0 %         |
| Feu dans un parc de stationnement couvert                   | 121          | 1 %         | 57                        | 1 %         |
| <b>Interventions pour cause de feu</b>                      | <b>3 324</b> | <b>39 %</b> | <b>1 855</b>              | <b>34 %</b> |
| Personne coincée par une cabine d'ascenseur ou un escalator | 4            | 0 %         | 2                         | 0 %         |
| Personne bloquée dans une cabine d'ascenseur                | 328          | 4 %         | 107                       | 2 %         |
| Assistance à l'évacuation d'immeuble ou autres sites        | 0            | 0 %         |                           | 0 %         |
| <b>Interventions pour cause de problème d'ascenseur</b>     | <b>332</b>   | <b>4 %</b>  | <b>109</b>                | <b>2 %</b>  |
| Fuite d'eau                                                 | 421          | 5 %         | 251                       | 5 %         |
| Inondation importante                                       |              |             |                           |             |
| Débouchage d'égout ou de canalisation                       | 1            | 0 %         |                           |             |
| Assèchement de locaux                                       |              |             |                           |             |
| Fuite de gaz, butane, propane                               | 1 765        | 21%         | 1 258                     | 23%         |
| Fuite de gaz (autres)                                       | 170          | 2 %         | 117                       | 2 %         |
| Fuite d'hydrocarbure dans un local                          | 7            | 0 %         | 6                         | 0 %         |
| Prélèvement monoxyde de carbone                             | 365          | 4 %         | 307                       | 6 %         |
| Panne d'origine électrique                                  | 1            | 0 %         |                           |             |
| Court-circuit                                               |              |             |                           |             |
| Fuite de gaz PGR cas A1 (fuite fermée)                      | 9            | 0 %         | 3                         | 0 %         |
| Fuite de gaz PGR cas A2 (fuite ouverte)                     | 84           | 1 %         | 65                        | 1 %         |
| Fuite de gaz PGR cas A2 bis (fuite dans un bâtiment)        | 24           | 0 %         | 21                        | 0 %         |
| Panne d'origine électrique (sur réquisition)                |              |             |                           |             |
| <b>Interventions pour cause de fuites</b>                   | <b>2 847</b> | <b>33 %</b> | <b>2 028</b>              | <b>38 %</b> |
| Éboulement, effondrement                                    | 4            | 0 %         | 3                         | 0 %         |
| Immeuble en péril                                           | 62           | 1 %         | 49                        | 1 %         |
| Matériaux menaçant de chuter                                | 560          | 7 %         | 348                       | 6 %         |
| Chaudière surchauffée                                       | 48           | 1 %         | 37                        | 1 %         |
| <b>Interventions pour cause de péril</b>                    | <b>674</b>   | <b>8 %</b>  | <b>437</b>                | <b>8 %</b>  |
| <b>Odeur suspecte</b>                                       | <b>1 388</b> | <b>16%</b>  | <b>953</b>                | <b>18%</b>  |
| <b>Ensemble des interventions</b>                           | <b>8 565</b> | <b>100%</b> | <b>5 382</b>              | <b>100%</b> |

Source : Sapeurs-pompiers de Paris au 01/01/2016

Note de lecture : Un immeuble peut faire l'objet de plusieurs interventions

## Zoom sur les Zones de Sécurité Prioritaires (ZSP) parisiennes

En matière d'habitat privé, l'État, par l'intermédiaire du Préfet de Région, a indiqué en 2016 son souhait de concentrer les politiques publiques sur les zones de sécurité prioritaires (ZSP). Paris compte 3 ZSP : Château Rouge dans le 18<sup>e</sup>, Curial-Cambrai-Stalingrad dans le 19<sup>e</sup> et Saint-Blaise dans le 20<sup>e</sup> arrondissement. Il est ainsi demandé à la Ville de Paris de mettre en œuvre dans ces 3 secteurs un « dispositif de veille et d'observation des copropriétés » (VOC) qui donnera lieu à un « programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété » (POPAC).

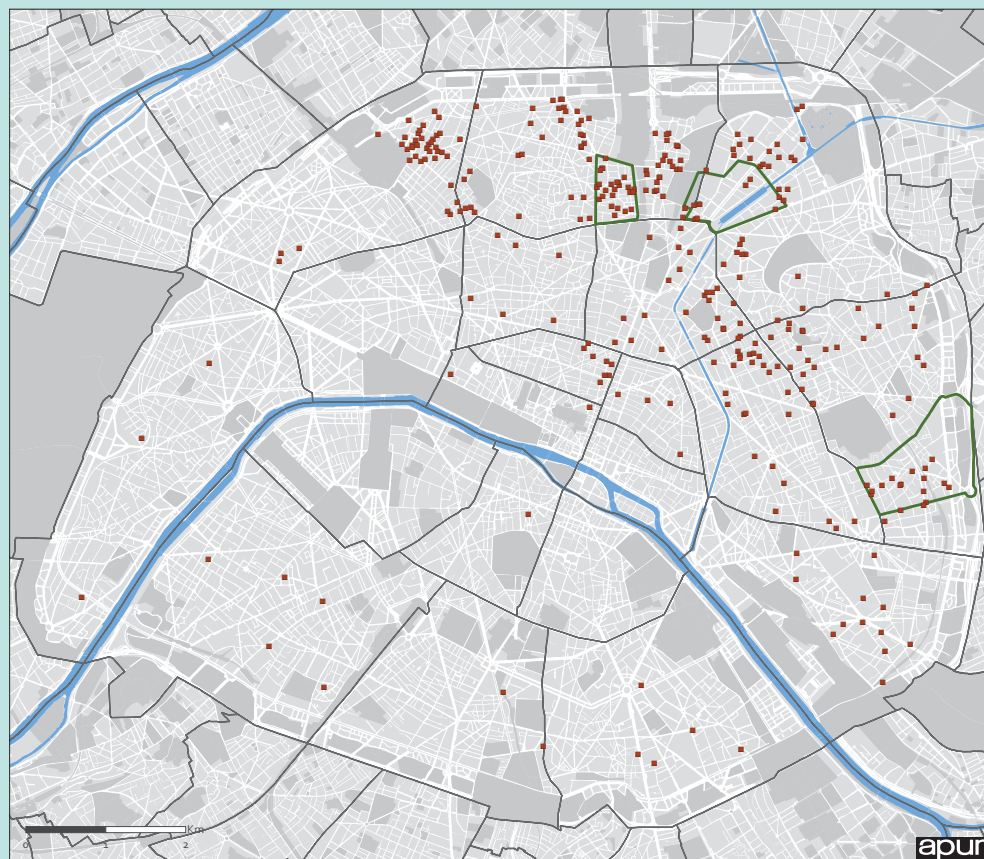
La démarche de prévention de la dégradation des immeubles anciens commencée à Paris depuis 2008 s'apparente à un VOC puisqu'il s'agit de repérer le plus précocement possible les immeubles qui cumulent plusieurs difficultés et de les signaler au service technique de l'habitat avant que les difficultés impactent l'état du bâti, que l'insalubrité ne s'installe et que de lourdes interventions publiques et privées soient nécessaires pour réaliser des travaux ou redresser la copropriété.

**Dans les 3 ZSP parisiennes 50 immeubles d'habitat privé sont identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti : 25 à Château Rouge dans le 18<sup>e</sup>, 10 à Curial-Cambrai-Stalingrad dans le 19<sup>e</sup> et 15 à Saint-Blaise dans le 20<sup>e</sup> arrondissement.** Cela représente 5 % de l'ensemble des immeubles d'habitat privé situé dans ces 3 zones. Parmi les 50 identifiés comme à risque, pratiquement tous sont des copropriétés (43 immeubles).

À titre de comparaison, à l'échelle de tout Paris, les 309 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation du bâti ne représentent que 0,6 % de l'ensemble des immeubles d'habitat privé.

En 2013 les résultats de la démarche de prévention de la dégradation du bâti parisien avaient été rapprochés du repérage des copropriétés fragiles fait par l'ANAH <sup>4</sup>. En effet l'ANAH a créé un outil national de repérage des copropriétés fragiles avec comme objectif d'encourager la mise en œuvre d'actions préventives dans les secteurs concernés. Le repérage se fait à partir d'une analyse croisée de plusieurs indicateurs, revenus des occupants, taux de logements de qualité médiocre (croisement entre le classement cadastral de l'immeuble et l'absence de confort sanitaire). La carte qui superpose les résultats des deux démarches montrait en 2013 une bonne coïncidence entre la localisation des immeubles présentant un risque de dégradation du bâti et les sections cadastrales qui regroupent le plus grand nombre de copropriétés qualifiées de « fragiles » par l'ANAH.

4 – Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris – Résultats 2013, juillet 2013, page 8.



### Les immeubles\* à risque en 2016 dans les ZSP

- Zone de Sécurité Prioritaire :
- Château Rouge (18<sup>e</sup>) : 25 imm.
- Curial, Cambrai, Stalingrad (19<sup>e</sup>) : 10 imm.
- Saint-Blaise (20<sup>e</sup>) : 15 imm.

Total immeubles à risque : 309  
dont 50 dans une ZSP

\* : ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000

■ Principaux équipements

Source : Apur, juin 2016

## Comparaison des résultats 2015-2016

Entre 2015 et 2016, la liste des immeubles identifiés comme à surveiller s'est renouvelée de moitié : 51 % des immeubles identifiés en 2016 ne figuraient pas sur la liste de 2015. On observe cette année encore que le taux de renouvellement des immeubles ayant une note de 5 ou 6 (risque de dégradation faible) est plus élevé que celui des immeubles notés 7, 8 ou 9 qui sont plus stables (7).

Les résultats présentés dans le tableau (8) montrent que la volatilité de la liste des immeubles présentant un risque de dégradation du bâti est à relier au fort renouvellement des fichiers sources eux-mêmes. Comme les années précédentes, le fichier des immeubles avec un impayé de facture d'eau collective 120 jours après émission est le plus volatile (taux de renouvellement entre 2015 et 2016 : 94 %). contrairement aux années précédentes, le fichier des mises en demeure prises par le STH au titre du RSD s'est lui aussi très fortement renouvelé (taux de renouvellement entre 2015 et 2015 : 83 %, contre 36 % seulement entre 2014 et 2015). Suivent le fichier des demandeurs de logements (taux de renouvellement de 44 %) et celui des mises en demeure au titre de la sécurité (taux de renouvellement de plus de 38 %).

Depuis 2008 le taux de renouvellement entre deux années de la liste des immeubles à surveiller en raison de leur risque de dégradation de leur bâti oscille entre 45 % et 58 %.

### 6 Facteurs de risques dans les immeubles à surveiller, de 2009 à 2016

| Indicateurs                               |           | Nombre d'immeubles concernés |            |            |            |            |            |            |
|-------------------------------------------|-----------|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                           |           | 2009                         | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       |
| Prédominance de petits logements locatifs | (2 pt)    | 203                          | 270        | 242        | 265        | 299        | 297        | 275        |
| Mise en demeure au titre sécurité         | (2 pt)    | 81                           | 152        | 146        | 152        | 186        | 166        | 170        |
| Mise en demeure au titre salubrité        | (2 pt)    | 156                          | 217        | 207        | 236        | 265        | 256        | 198        |
| Diagnostic plomb positif                  | (1 pt)    | 162                          | 232        | 160        | 193        | 226        | 233        | 221        |
| Facture d'eau impayée                     | (1 pt)    | 8                            | 59         | 24         | 5          | 35         | 16         | 14         |
| Forte présence de demandeurs              | (1, 2 pt) | 165                          | 179        | 127        | 170        | 180        | 181        | 162        |
| Ancien hôtel meublé                       | (1 pt)    | 0                            | 0          | 3          | 18         | 16         | 16         | 11         |
| Constat de présence de termites           | (1 pt)    | 0                            | 0          | 1          | 32         | 40         | 41         | 32         |
| Interventions pompiers                    | (1 pt)    |                              |            |            |            |            |            |            |
| <b>Immeubles à surveiller</b>             |           | <b>235</b>                   | <b>328</b> | <b>272</b> | <b>304</b> | <b>347</b> | <b>344</b> | <b>309</b> |

Source : Apur, traitements 2016

### 7 Taux de renouvellement des immeubles à surveiller en 2016 selon le niveau de risque

| Poids        | Immeubles à surveiller |                           |                     |
|--------------|------------------------|---------------------------|---------------------|
|              | Nombre                 | Dont non présents en 2015 | Taux renouvellement |
| 5            | 169                    | 98                        | 58 %                |
| 6            | 100                    | 44                        | 44 %                |
| 7            | 22                     | 10                        | 45 %                |
| 8            | 16                     | 7                         | 44 %                |
| 9            | 2                      | 0                         | 0 %                 |
| <b>Total</b> | <b>309</b>             | <b>159</b>                | <b>51 %</b>         |

Source : Apur, traitements 2016

### 8 Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé, de 2009 à 2016

| Indicateurs                                        |          | Nombre d'immeubles concernés |               |               |               |               |               |               | Dont non présents en 2015 | Taux renouvellement |
|----------------------------------------------------|----------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------|
|                                                    |          | 2009                         | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          |                           |                     |
| Prédominance de petits logements locatifs          | (2 pt)   | 6 805                        | 6 758         | 6 609         | 6 709         | 6 886         | 6 790         | 6 868         | 710                       | 10 %                |
| Mise en demeure au titre sécurité                  | (2 pt)   | 667                          | 799           | 815           | 909           | 826           | 803           | 844           | 324                       | 38 %                |
| Mise en demeure au titre salubrité                 | (2 pt)   | 813                          | 1 197         | 1 243         | 1 367         | 1 461         | 1 370         | 1 008         | 839                       | 83 %                |
| Diagnostic plomb positif                           | (1 pt)   | 945                          | 1 031         | 1 176         | 1 367         | 1 766         | 1 826         | 1 898         | 87                        | 5 %                 |
| Facture d'eau impayée                              | (1 pt)   | 156                          | 1 873         | 572           | 188           | 379           | 313           | 339           | 320                       | 94 %                |
| Forte présence de demandeurs                       | (1,2 pt) | 740                          | 750           | 771           | 983           | 993           | 1 104         | 1 273         | 562                       | 44 %                |
| Ancien hôtel meublé                                | (1 pt)   | 0                            | 0             | 364           | 371           | 382           | 390           | 390           | 7                         | 2 %                 |
| Constat de présence de termites                    | (1 pt)   | 0                            | 0             | 861           | 1 109         | 1 139         | 1 164         | 1 158         | 16                        | 1 %                 |
| Interventions pompiers                             | (1 pt)   | 0                            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 584           |                           |                     |
| <b>Nombre total d'immeubles dans le parc privé</b> |          | <b>49 192</b>                | <b>49 034</b> | <b>49 044</b> | <b>49 115</b> | <b>49 588</b> | <b>49 534</b> | <b>49 513</b> |                           |                     |
| <b>dont immeubles à surveiller</b>                 |          | <b>235</b>                   | <b>328</b>    | <b>272</b>    | <b>304</b>    | <b>347</b>    | <b>344</b>    | <b>309</b>    | <b>159</b>                | <b>51 %</b>         |

Source : Apur, traitements 2016

# Les suites opérationnelles réalisées sur les immeubles repérés par l'observatoire en juillet 2015

En juillet 2015, 344 immeubles d'habitat privé ont été signalés au service technique de l'habitat (STH) de la direction du logement et de l'habitat (DLH) de la Ville de Paris en raison d'une présomption de risque de dégradation de leur bâti. Parmi ces immeubles, 204 étaient déjà connus du STH et n'ont pas donné lieu à une nouvelle visite de terrain en 2015. Parmi les 140 nouveaux immeubles, 127 ont fait l'objet d'une expertise complète comprenant les actions décrites ci-après, les 13 immeubles étaient connus du STH et n'ont donné lieu qu'à une actualisation de l'expertise déjà réalisée.

## Un questionnaire envoyé aux syndicats

En amont des visites réalisées par le STH dans chaque immeuble, chaque syndic ou propriétaire d'immeuble, un questionnaire leur a été adressé. L'objectif de cette démarche est de :

- informer les syndicats et les propriétaires que leur immeuble fait l'objet d'un suivi ;
- préparer la visite terrain des inspecteurs du STH en récupérant toutes les données utiles pour accéder aux différents bâtiments de l'immeuble (digicode...) ;
- associer le syndic et les propriétaires aux visites et les informer des suites opérationnelles envisagées ;
- connaître les éventuelles difficultés techniques, financières et juridiques auxquelles est confronté l'immeuble, ce qui permet de définir les suites opérationnelles nécessaires.

Sur les 127 questionnaires envoyés, et grâce à une relance systématique des contrôleurs de l'habitat du STH, 78 questionnaires ont été retournés, soit un taux de réponse de 61 %.

Parmi les 78 réponses obtenues des syndicats :

- 41 ont indiqué que l'immeuble géré nécessite des travaux lourds, soit la moitié des répondants ;
- 38 ont indiqué que l'immeuble géré cumule des impayés de charges significatifs ;
- 13 ont indiqué qu'il existe un blocage juridique entravant le fonctionnement de l'immeuble.

À noter que, parmi les 78 réponses, 20 immeubles cumulent besoin de travaux et impayés de charge, soit 26 % des répondants.

## Une expertise technique

Un ingénieur et un inspecteur d'insalubrité du STH effectuent une expertise technique de l'immeuble et établissent un rapport. Pour chaque bâtiment implanté sur la parcelle une grille d'insalubrité des parties communes est renseignée ainsi qu'une fiche synthétique sanitaire sur les différents composants du bâti. Un reportage photographique complète le dossier.

Sur les 127 immeubles expertisés, une cotation insalubrité a été établie :

- près des deux-tiers des immeubles sont dans un état bon ou passable (143 immeubles) : leur coefficient moyen d'insalubrité est de 0,14. Néanmoins dans un nombre significatif de cas des procédures ont été engagées par le STH et des signalements faits aux acteurs de la lutte contre l'insalubrité :
  - 19 procédures au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) engagées ;
  - 1 procédure d'injonction de ravalement engagée au titre du code de l'habitation de la construction (CCH) pour des façades intérieures ;
  - 21 signalements ont été adressés à la préfecture de police de Paris pour les risques liés au péril ou à l'insécurité ;
  - 34 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement au titre du risque saturnin.
- le dernier tiers des immeubles, 58 immeubles, sont dans un état médiocre ou mauvais : leur coefficient moyen d'insalubrité est de 0,34 :
  - 25 rapports au titre du code de la santé publique ont été envoyés à l'agence régionale de santé (ARS) ;
  - 22 procédures au titre du RSD engagées ;
  - 3 procédures ravalement au titre du CCH ont été engagées pour des façades intérieures ;
  - 21 signalements ont été adressés à la préfecture de police pour les risques liés au péril ou à l'insécurité ;
  - 31 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement au titre du risque saturnin.

## Quelle stratégie d'intervention sur les 344 immeubles repérés en 2014 ?

Au vu de l'ensemble des éléments recueillis (questionnaires + expertises techniques réalisées en 2015 et en 2016), le STH décide d'une stratégie pour chaque immeuble.

Six types de stratégie sont mis en œuvre :

- l'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont exclu tout risque sanitaire (immeuble en état satisfaisant) : il est décidé de ne plus effectuer de visite pendant un délai de 1 à 4 ans (selon l'état de l'immeuble). C'est le cas de 201 immeubles (58 %) ;
- l'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont exclu tout risque sanitaire mais un risque de dégradation du bâti reste possible ou l'immeuble est en cours de réhabilitation au moment de la visite : il est décidé qu'une visite sera réalisée dans les 12 mois à venir si l'immeuble apparaît dans l'observatoire de la prévention l'année suivante ou dans le cadre du suivi des procédures prises par le STH au titre du règlement sanitaire départemental. C'est le cas de 35 immeubles (10 %) ;
- **l'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux** : un diagnostic approfondi est demandé à un opérateur (33 immeubles sont dans cette situation), puis, si nécessaire, une mission de suivi-animation lui est confiée dans le cadre de l'opération de l'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) liée à la mise en œuvre du programme d'intérêt général (PIG). 30 immeubles font partie de la 3<sup>e</sup> phase de l'OAHD qui s'est terminée en octobre 2015 ; l'OAHD 4 ayant commencé en novembre 2015 pour 4 nouvelles années. Sur l'ensemble des immeubles signalés en 2015, 63 immeubles sont concernés (18 %) ;
- l'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux et il se trouve dans le périmètre d'une **opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** : une mission de suivi-animation, voire de suivi opérationnel, est demandée à l'opérateur. 15 immeubles sont ainsi concernés.
- dans 9 cas, une expertise sanitaire approfondie des parties communes et des parties privatives est réalisée par le bureau spécialisé dans ce type d'actions au STH dans le but de transmettre **un ou des rapports d'insalubrité à l'Agence Régionale de Santé (ARS)** au titre des articles L.1331-26 ou L.1311-4 du code de la santé publique et en vue de la prise d'arrêtés.
- pour les immeubles les plus dégradés et ayant été reconnus en péril ou en insalubrité via un arrêté, **une acquisition publique est envisagée**, le plus souvent confiée à la SOREQA. Cette orientation se décide sur plusieurs mois, voire années, car elle fait suite à des arrêtés d'insalubrité ou de péril non suivis d'effets. 21 adresses faisant partie de la liste des immeubles à risque identifiés en 2015, dont 3 nouvelles adresses découvertes dans le cadre de l'exercice 2014/2015.

À noter que l'ensemble de ces actions (questionnaires + expertises + mise en œuvre d'une stratégie + signalements) représentent environ 1,5 journée par immeuble pour le STH (travail préparatoire d'identification du syndic, envoi du questionnaire et relance, expertises de terrain, rédaction d'un rapport et actions qui en découlent) ce qui représente par conséquent environ 300 jours de travail sur une année. Ces actions liées à l'observatoire viennent s'ajouter au traitement quotidien des 5 000 signalements faits par des Parisiens sur leurs immeubles en 2015.

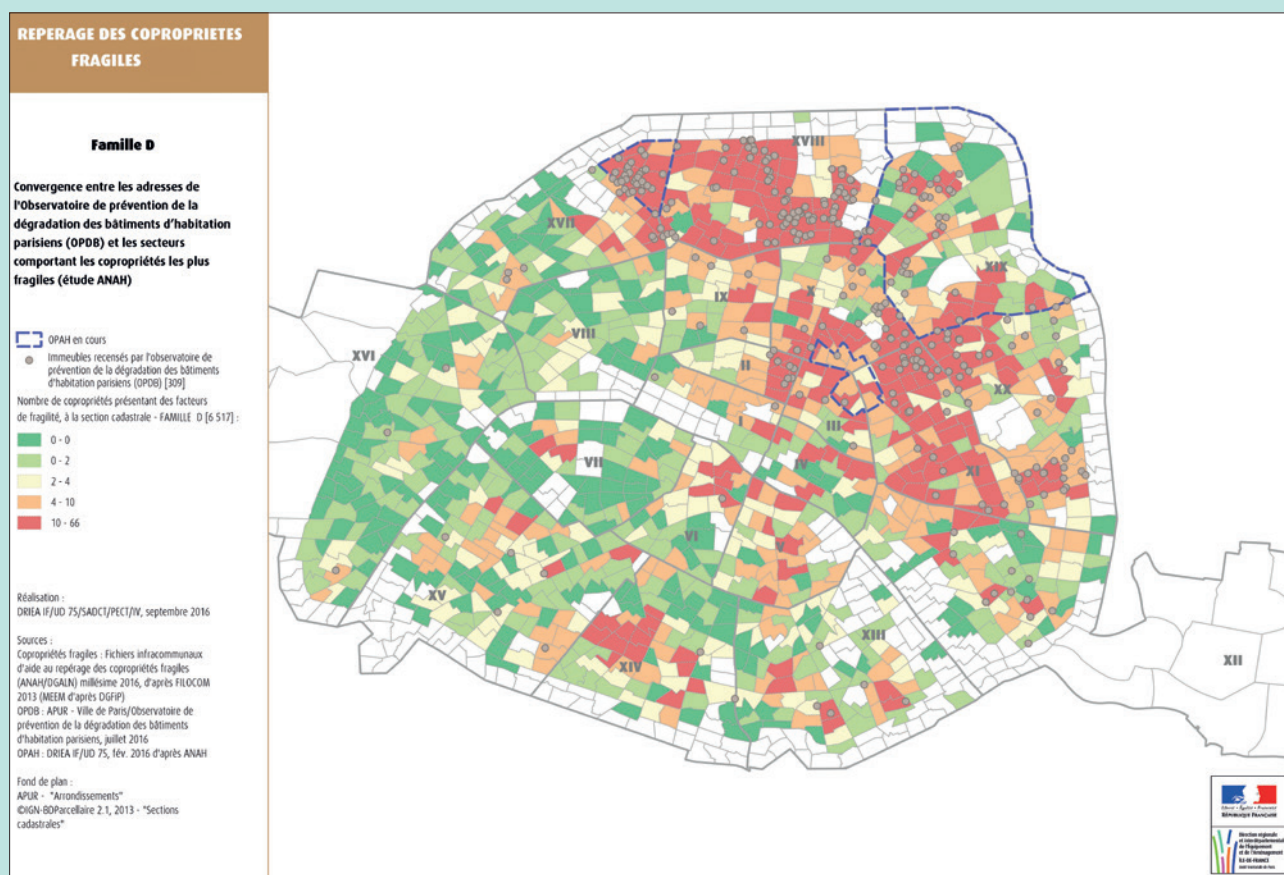
Au final, 29 % des immeubles étaient ou sont passés dans un dispositif opérationnel récent (OAHD 3 ou 4, SOREQA ou appropriation publique, OPAH Épinettes ou OPAH Belliard Doudeauville).

## Le repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH

En complément de la démarche sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI), l'ANAH propose depuis 2013 un outil national de repérage des copropriétés fragiles avec comme objectif d'encourager la mise en œuvre d'actions préventives dans les secteurs concernés. Le repérage se fait à partir d'une analyse croisée de plusieurs indicateurs et notamment le revenu des occupants d'après FILOCOM et le taux de logements de qualité médiocre (croisement entre le classement cadastral de l'immeuble et l'absence de confort sanitaire).

Le résultat permet de classer les copropriétés en 4 classes selon leur degré de fragilité et peut être cartographié à la section cadastrale pour faire apparaître les secteurs qui cumulent le plus grand nombre de copropriétés.

La carte qui superpose les résultats de deux démarches montre une bonne coïncidence entre la localisation des immeubles à surveiller en 2016 et des sections cadastrales qui regroupent le plus grand nombre de copropriétés qualifiées de « fragiles » par l'ANAH et appartenant à la dernière classe, la classe D.





## Annexe :

# Cartographie des indicateurs de risques

- La prédominance de petits logements locatifs
- Les mises en demeure prise au titre de la sécurité par la Préfecture de Police
- Les mises en demeure prise au titre du RSD par le service technique de l'habitat de la ville de Paris
- Les diagnostics plomb positifs (en parties communes ou privatives)
- La présence d'un nombre significatif de demandeurs de logements sociaux
- Les factures d'eau collective impayées
- Les anciens hôtels meublés
- Les interventions des sapeurs-pompiers sur des bâtiments de Paris

## Petits logements locatifs

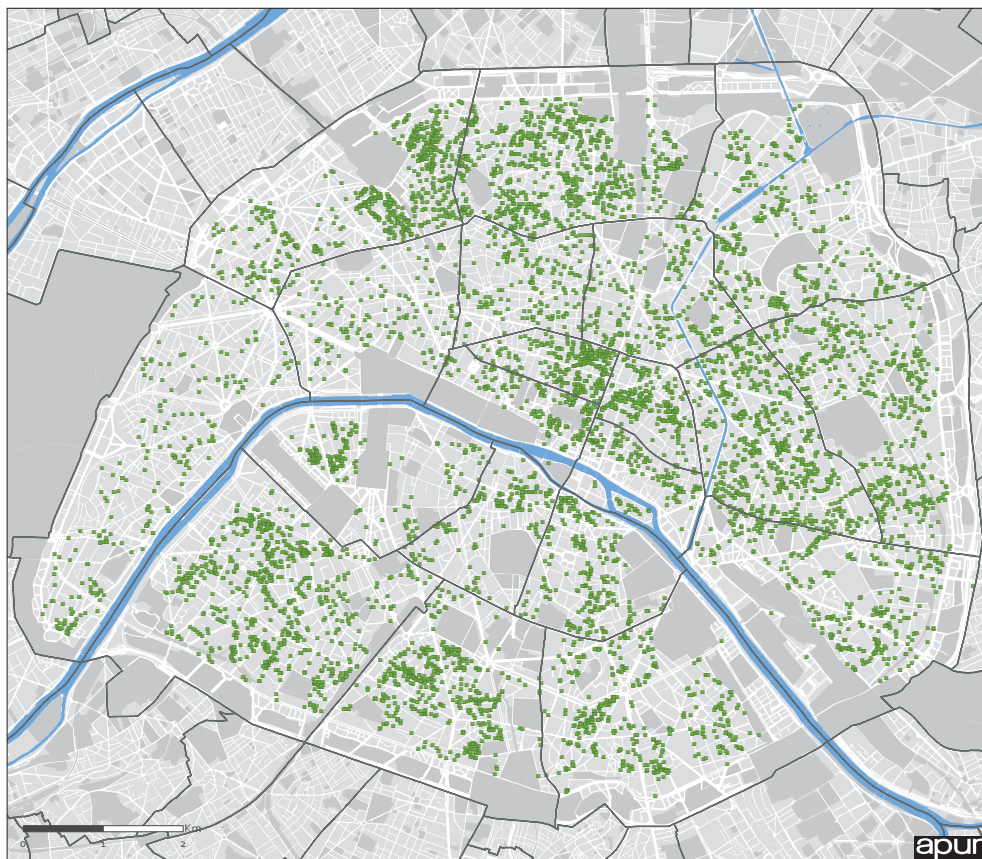
Immeubles\* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2015

Total : 6 868 immeubles

*\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000*

■ Principaux équipements

Source : Fichier des propriétés bâties et non bâties au 01/01/2015, Direction Générale des Impôts



## Mises en demeure au titre de la sécurité

Immeubles\* concernés par une mise en demeure prise par la Préfecture de Police au 01/01/2016 au titre de :

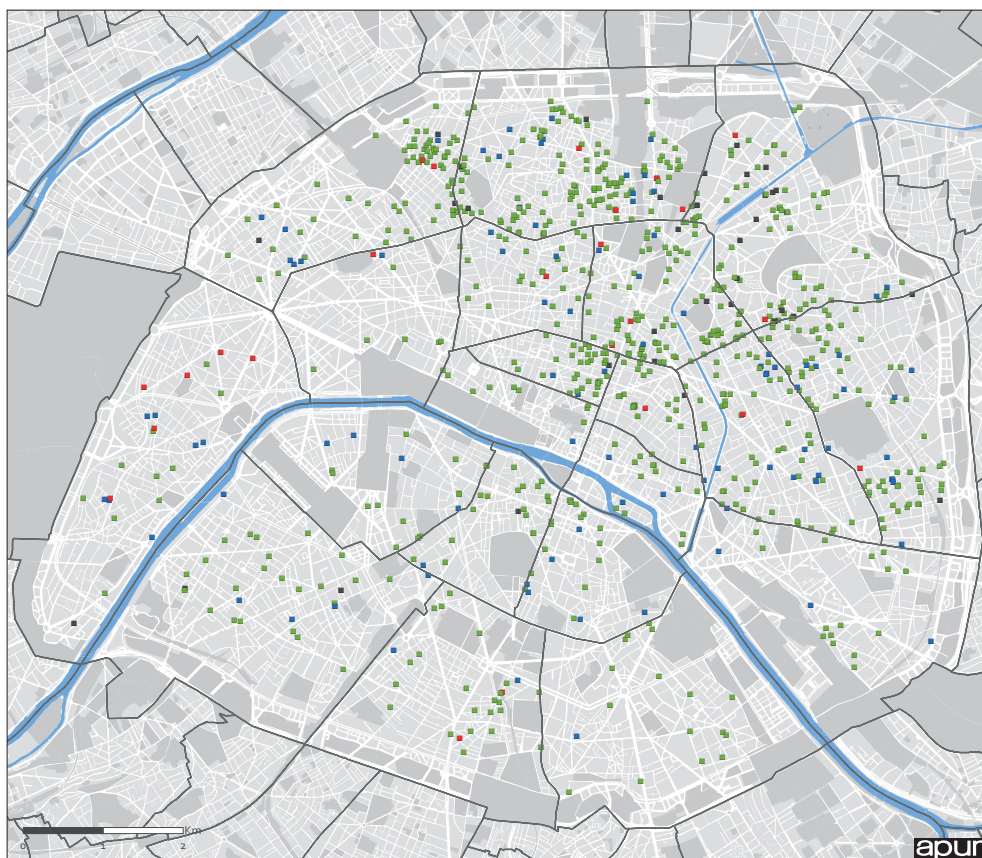
- Pêril (687 imm.)
- Sécurité incendie (24 imm.)
- Intoxication oxycarbonée (96 imm.)
- Cumul (37 imm.)

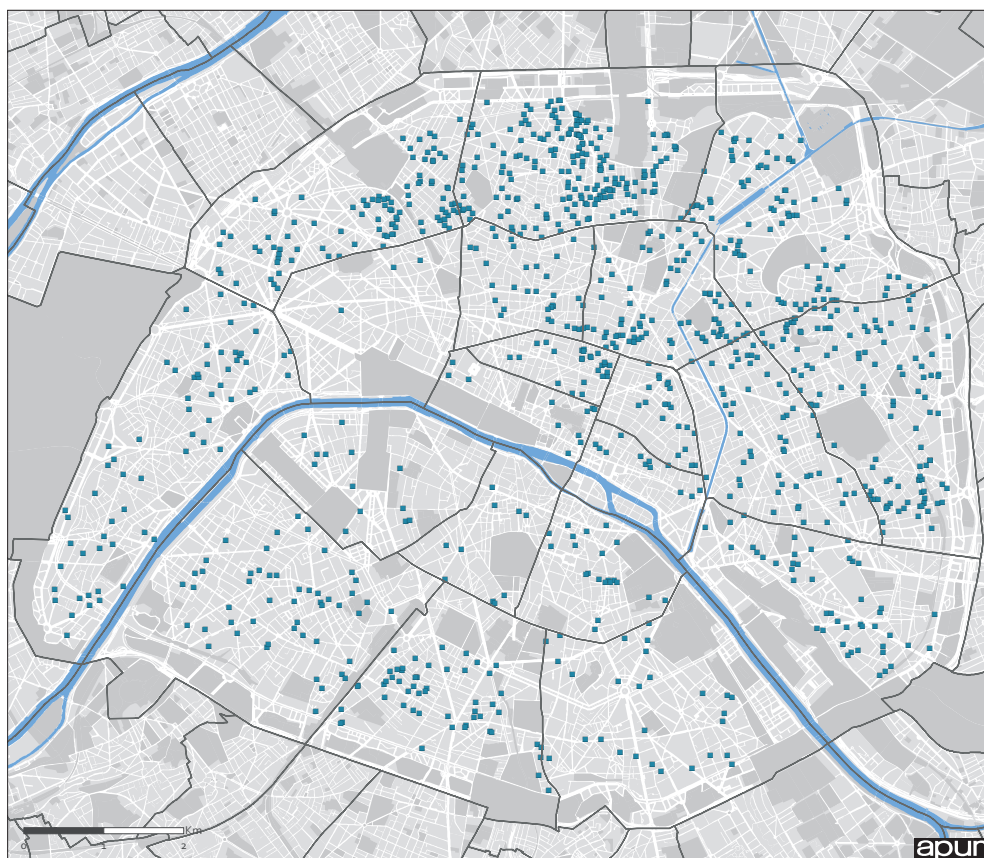
Total sans double compte : 844 immeubles

*\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000*

■ Principaux équipements

Source : Préfecture de Police de Paris, Bureau de la sécurité de l'habitat, 01/01/2016





### Mises en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

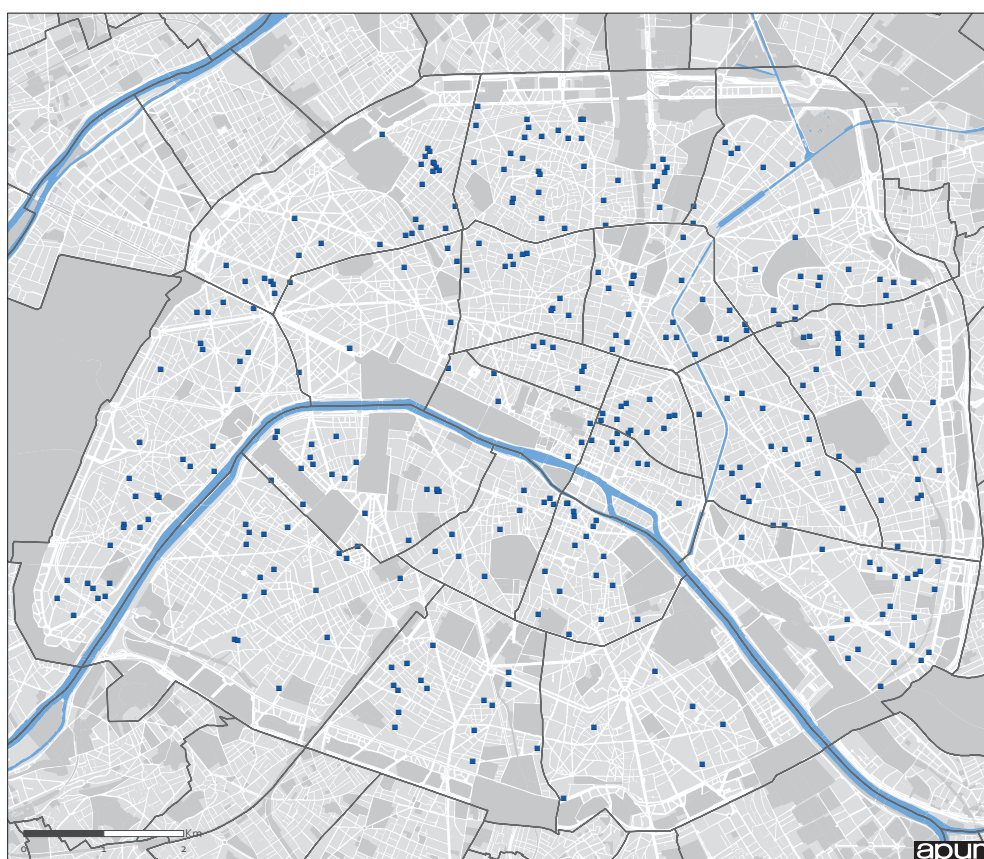
Immeubles\* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 01/01/2016

Total : 1 008 immeubles

*\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000*

■ Principaux équipements

Source : Service technique de l'habitat, Ville de Paris, 01/01/2016



### Factures d'eau impayées

Immeubles\* concernés par des factures d'eau impayées à 120 jours au 17/03/2016

Total : 339 immeubles

*\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000*

■ Principaux équipements

Source : Eau de Paris, 17/03/2016

## Forte présence de demandeurs de logements sociaux

Immeubles\* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2016

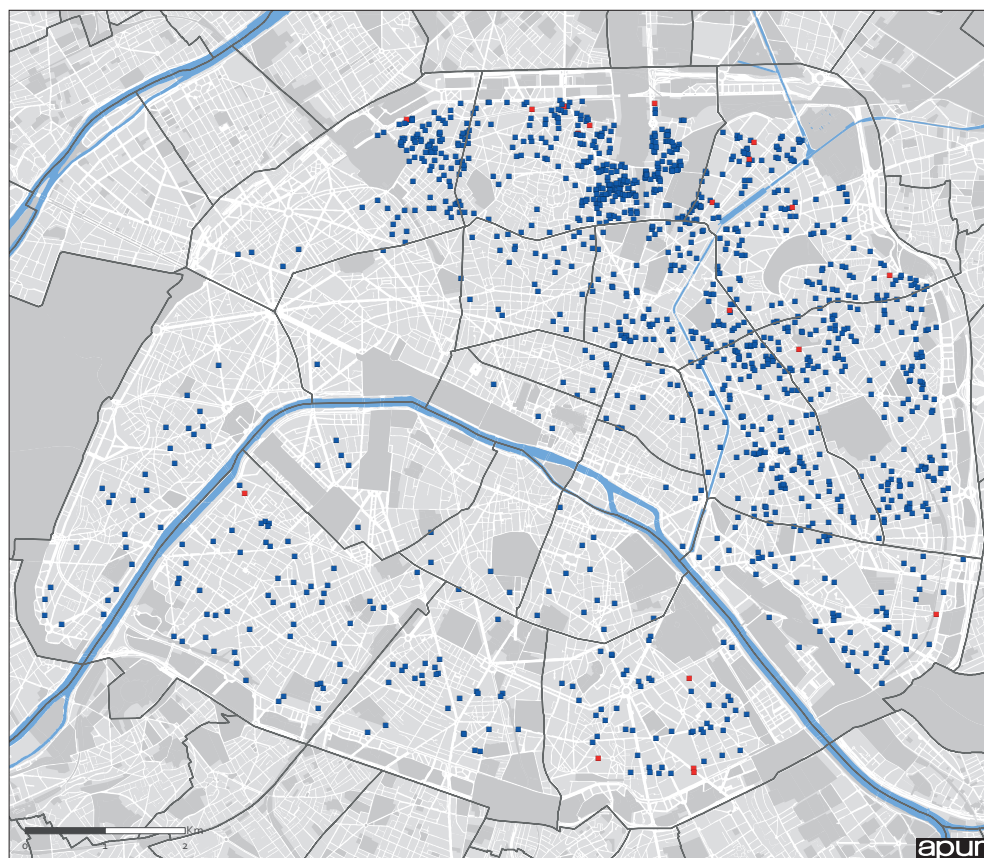
- Immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15% du total des ménages (1 254 imm.)
- Immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (19 imm.)

Total sans double compte : 1 273 immeubles

\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000

■ Principaux équipements

Source : Service du Traitement de la Demande de Logement (STD), Ville de Paris, 01/01/2016



## Diagnostics plomb positifs

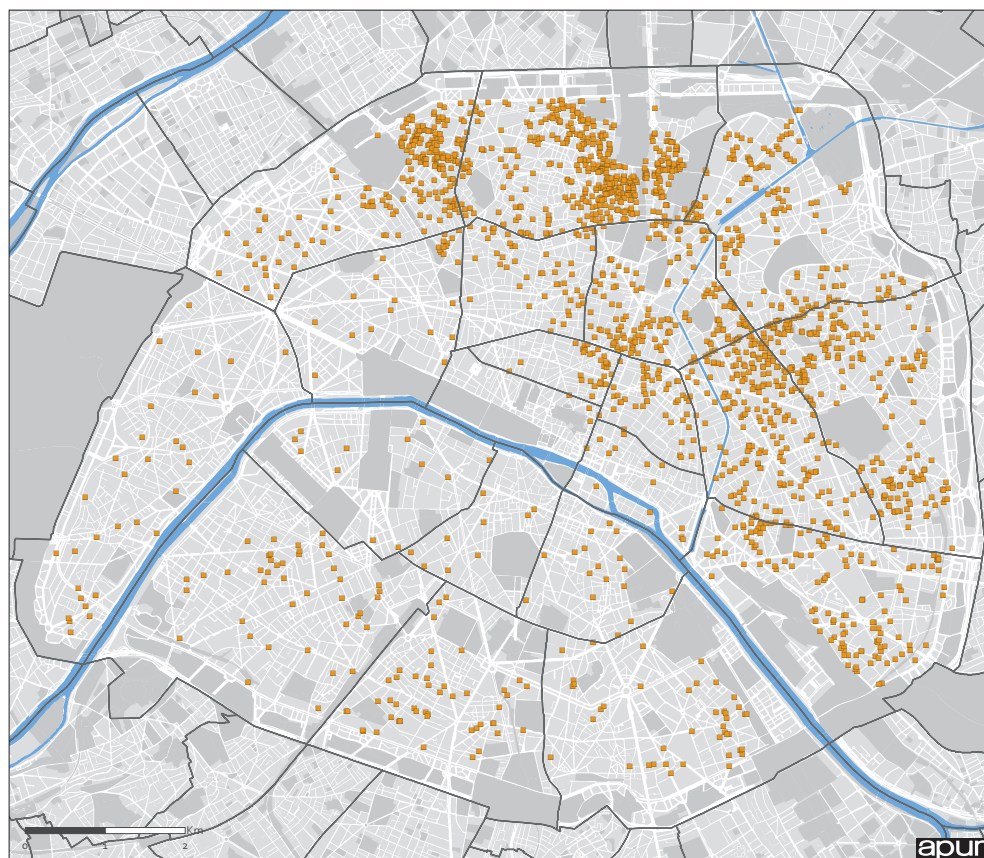
Immeubles\* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 01/01/2016

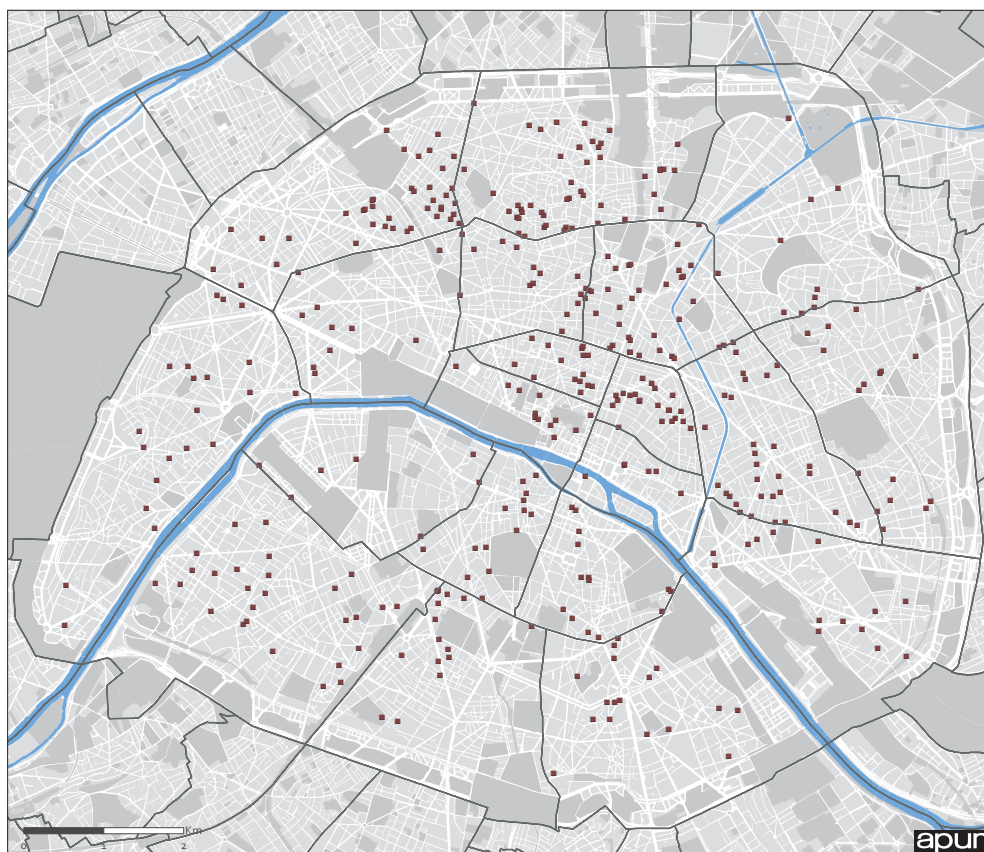
Total : 1 898 immeubles

\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000

■ Principaux équipements

Source : Mission saturnisme, Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, 01/01/2016





## Anciens hôtels meublés

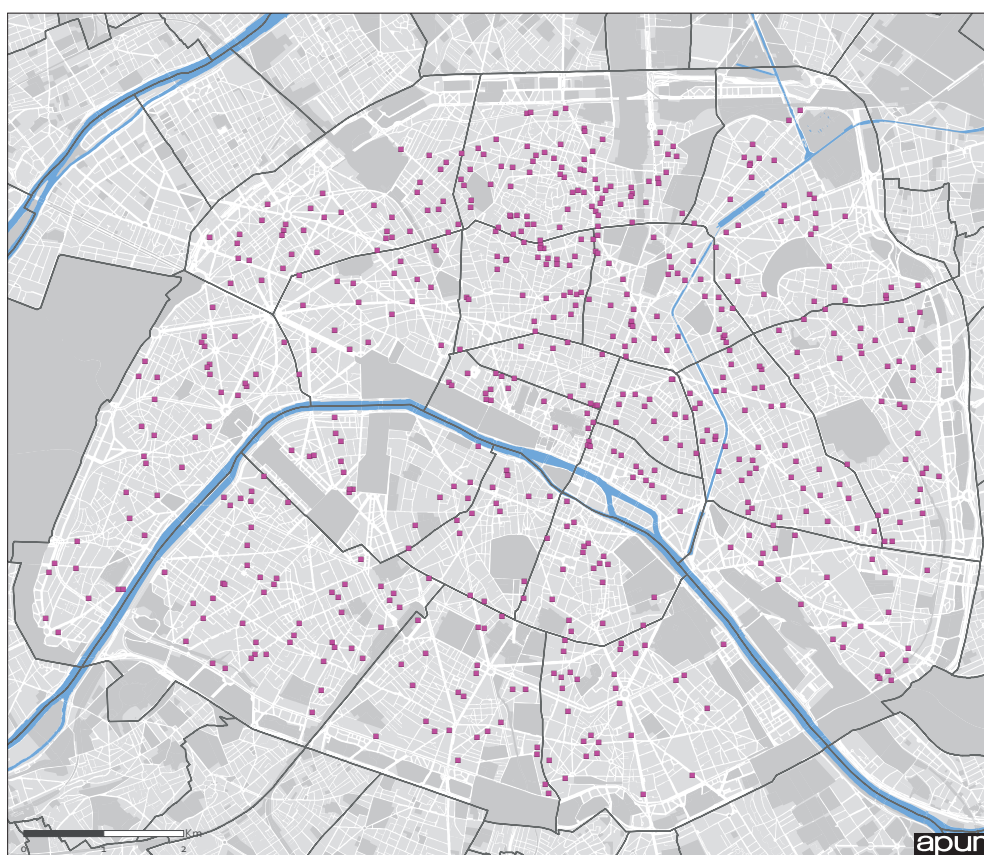
**Immeubles\* d'habitat issus de la transformation d'un hôtel meublé**

Total : 390 immeubles

*\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000*

■ Principaux équipements

Sources : Enquêtes Apur 2000 - Fichier des hôtels parisiens ayant fait l'objet d'un changement de destination entre 1998 et 2012, Ville de Paris - Base de données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement d'urgence de 2007 à 2015, Apur



## Interventions sapeurs-pompiers

**Immeubles\* ayant fait l'objet d'au moins 2 interventions des sapeurs-pompiers de Paris en 2015 (avec sortie d'au moins 1 engin). Appels concernant uniquement les immeubles.**

Total : 584 immeubles

*\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000*

■ Principaux équipements

Source : Sapeurs-pompiers de Paris, du 01/01/15 au 31/12/2015



# Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris

## Résultats 2016

À la suite de l'achèvement du plan de résorption de l'habitat indigne (2002-2010), la démarche de prévention commencée dès 2008 se poursuit. Son but est de prévenir la dégradation des immeubles anciens à Paris et d'éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité.

Comme les années précédentes, une analyse statistique a été réalisée visant à passer au crible les points de fragilité des immeubles parisiens, au travers d'indicateurs tels que la part des petits logements locatifs, les mises en demeure au titre de la sécurité et de la salubrité, les diagnostics d'accessibilité au plomb, le poids des demandeurs de logement social, les factures d'eau impayées pour les immeubles, ainsi que la présence de termites et le fait qu'un immeuble d'habitat soit issu de la transformation d'un hôtel meublé. En 2016 un nouvel indicateur a été collecté grâce aux services d'Etatlab et intégré à la démarche, sans modification du système de pondération. Le nouvel indicateur signale les interventions des sapeurs-pompiers de Paris sur des bâtiments. Il en ressort une notation à l'immeuble qui exprime une présomption de risque de dégradation.

En 2016 ces travaux font ressortir 309 immeubles anciens qui présentent des signes de fragilité. Ce sont pour l'essentiel des immeubles en copropriété, localisés dans les arrondissements du Nord-Est parisien (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> arrondissements). Réalisé en partenariat avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne à Paris, l'exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi et de prévention, les présomptions statistiques étant mises au service d'une intervention administrative et technique aussi précoce que possible.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (la DRIEA, l'Insee), la Métropole du Grand Paris, Paris Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Société du Grand Paris, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris, Eau de Paris, l'Épaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, le SIAAP, le SIFUREP, le SIPPEREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom, le territoire Est Ensemble (T8), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3).

