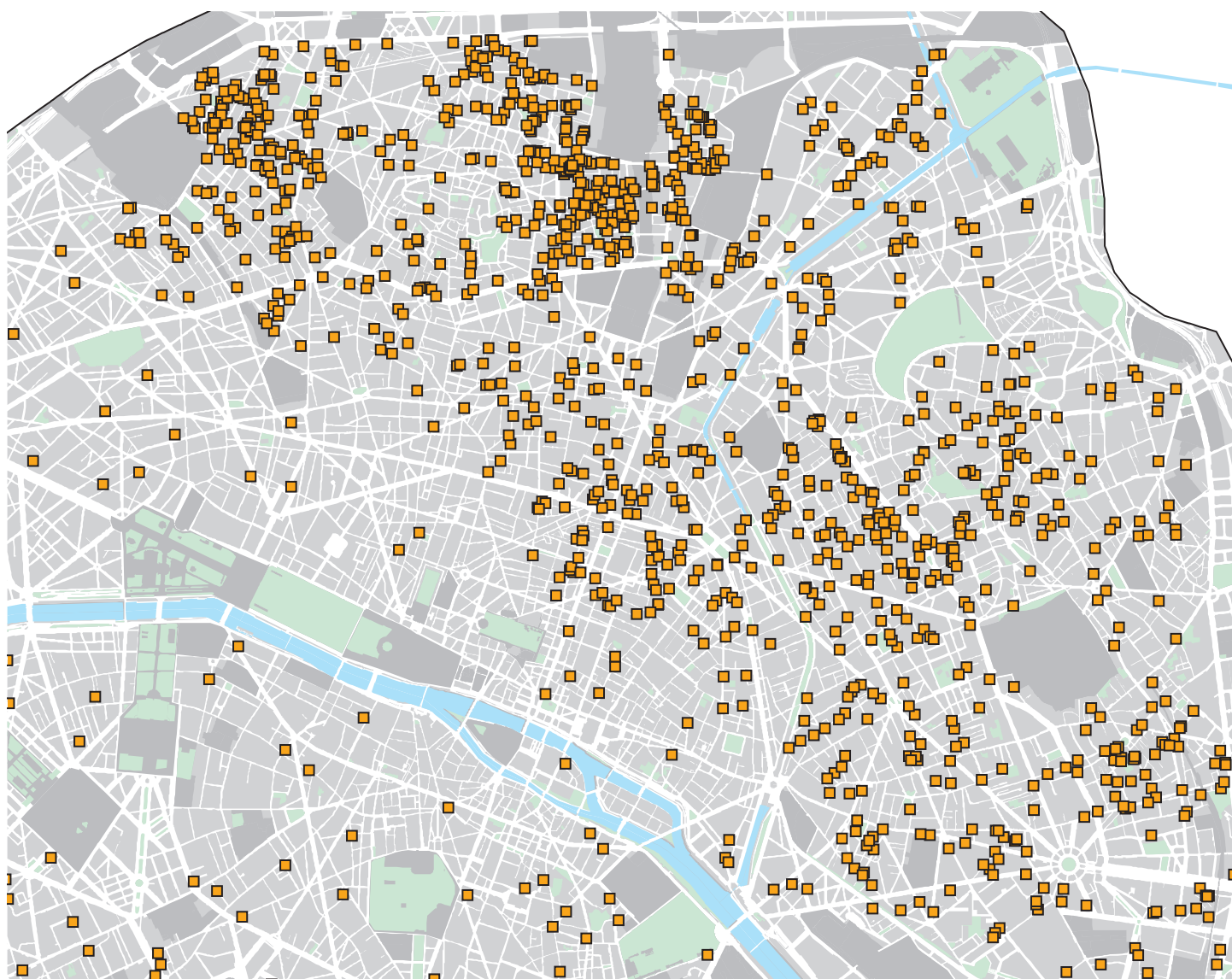


Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Résultats 2013



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 établie en 2013. Réalisé en liaison avec la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, cet exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi des immeubles anciens 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 les services techniques municipaux, 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 2013, l'exercice a été réédité avec des données actualisées.

304 immeubles à surveiller en 2013

L'analyse croisée des données pour 2012 fait apparaître que 304 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti (cf. tab. 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.

La liste est définie en fonction des indicateurs et de la pondération utilisés en 2011 :

- forte concentration de petits logements locatifs (source cadastre au 1^{er} janvier 2011) = 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^{er} janvier 2013) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (source Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 15 février 2013) = 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^{er} février 2013) = 1 point ;
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 % (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2013) = 1 ou 2 points ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées (source Eau de Paris au 1^{er} janvier 2013) = 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 2012, 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^{er} janv 2013) = 1 point.

Pour mémoire cette liste d'indicateurs a été définie en 2008 lors de l'étude exploratoire qui a permis de valider la méthode proposée, notamment grâce à des diagnostics réalisés sur le terrain. En 2011 deux indicateurs ont été ajoutés : le fait qu'un immeuble soit un ancien hôtel meublé et le constat de présence de termites. Cela a conduit à revoir la pondération de l'indicateur relatif au plomb. Les 3 critères cités correspondant à des problèmes passés, ils « valent » 1 point.

Caractéristiques des 304 immeubles identifiés en 2013

Les immeubles à risque en 2013

Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti

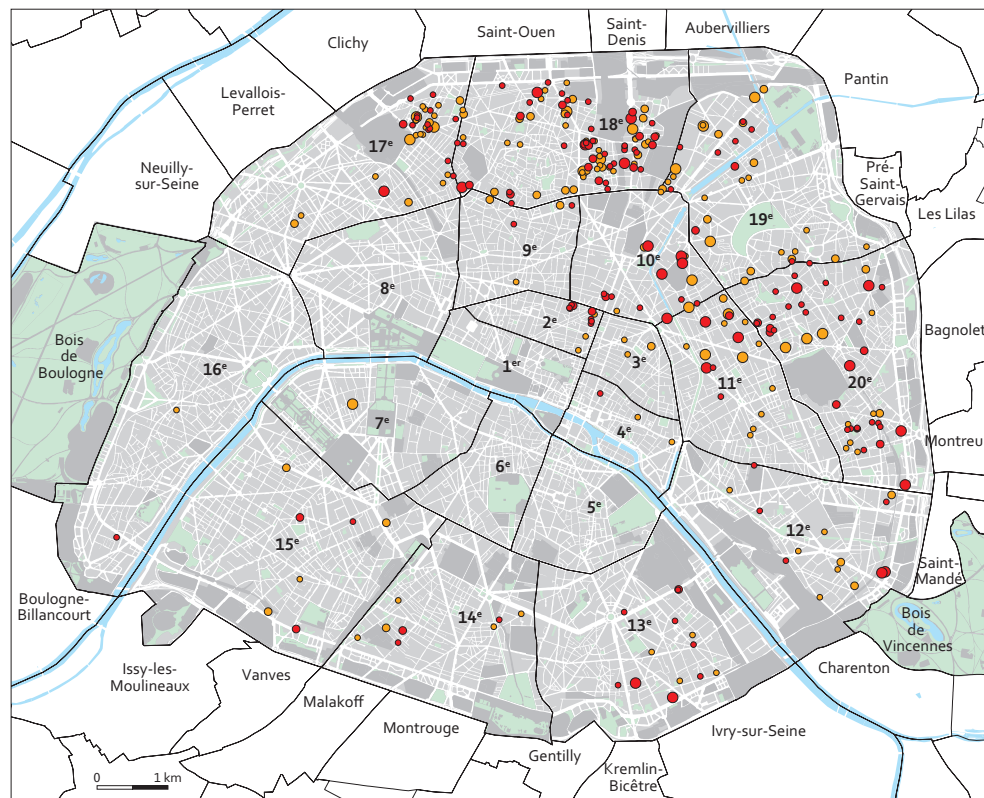
- Immeubles déjà repérés en 2012 (151)
- Nouveaux immeubles (153)

Total : 304 immeubles

Nombre de logements

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

Source : Apur, mai 2013



Ces immeubles d'habitat privés se situent principalement dans les arrondissements du nord est parisien (cf. tab. 2). L'effectif est de 88 dans le 18^e arrondissement, 44 dans le 20^e; 36 dans le 17^e et 33 dans le 19^e. Les quartiers les plus concernés sont dans le 18^e la Goutte d'Or, La Chapelle et Belliard-Doudeauville, dans le 17^e les Épinettes, dans le 20^e autour de la place de la Réunion et dans le 2^e dans le quartier du Sentier. Les immeubles repérés comptent en moyenne 38 logements (contre 22 dans les immeubles du parc privé parisien). 42 immeubles comptent 50 logements ou plus et 11 immeubles dépassent 100 logements, ce qui est assez rare dans le parc privé parisien. Il s'agit également de copropriétés, même si 74 immeubles (soit 24 %) appartiennent à un propriétaire unique. Parmi ces derniers, un peu plus de la moitié (39 immeubles) appartient à un particulier.

Parmi les 304 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2012, la moitié avaient été repérés en 2012 et sont donc connus des services en charge du suivi de l'habitat (soit 151 immeubles représentant 50 % du total). Cela signifie que l'autre moitié des immeubles identifiés ne l'étaient pas l'année dernière (soit 153 immeubles). Ce sont donc de nouveaux immeubles à surveiller, dont certains (46 immeubles) figuraient pourtant déjà sur les listes établies en 2008, 2009, 2010 ou 2011.

Les « nouveaux » immeubles de la liste 2013 sont en majorité des immeubles qui cumulent 5 points (cf. tab. 3). Un tiers seulement des nouveaux immeubles ont 6 points ou plus, c'est-à-dire cumulent plus de 3 indicateurs de risque.

La liste des immeubles à surveiller est établie depuis 2008, les exercices ne sont pas tout à fait comparables puisqu'en 2011 deux indicateurs ont été ajoutés et que la pondération a été en partie revue. Toutefois si l'on compare les listes d'immeubles à surveiller établie chaque année on observe que parmi les 304 immeubles identifiés en 2013 :

Parmi les 151 immeubles identifiés en 2012 et 2013

- 51 immeubles étaient repérés pour la première fois;
- 100 immeubles avaient déjà été repérés au cours des exercices précédents.

Parmi les 153 nouveaux immeubles identifiés en 2013

- 46 immeubles ne faisaient pas partie de la liste de 2012 mais avaient été repérés au cours d'un des exercices précédents (15 % des immeubles de 2013) ;
- 107 immeubles n'ont jamais été repérés dans la démarche de prévention de la dégradation du bâti parisien (35 % des immeubles de 2013).

Tableau 1 : Notation des immeubles privés en 2013

Poids en 2013	Parc privé	
	Nombre	%
0	38 502	
1	2 166	
2	6 794	
3	874	
4	475	
5	174	57 %
6	84	28 %
7	18	6 %
8	25	8 %
9	3	1 %
10	0	0 %
Total Paris	49 115	
Dont imm. à surveiller	304	100 %

Tableau 2 : Répartition par arrondissement des immeubles à surveiller en 2013

Répartition par arrondissement	Immeubles à surveiller 2013	
	Nombre	%
1 ^{er}	0	0,0 %
2 ^e	11	3,6 %
3 ^e	3	1,0 %
4 ^e	3	1,0 %
5 ^e	0	0,0 %
6 ^e	0	0,0 %
7 ^e	1	0,3 %
8 ^e	0	0,0 %
9 ^e	5	1,6 %
10 ^e	18	5,9 %
11 ^e	18	5,9 %
12 ^e	14	4,6 %
13 ^e	13	4,3 %
14 ^e	8	2,6 %
15 ^e	7	2,3 %
16 ^e	2	0,7 %
17 ^e	36	11,8 %
18 ^e	88	28,9 %
19 ^e	33	10,9 %
20 ^e	44	14,5 %
Total Paris	304	100,0 %

Tableau 3 : Niveau de risque des nouveaux immeubles de 2013

Poids	Nouveaux immeubles à surveiller en 2013	
	Nombre	%
5	102	67 %
6	36	24 %
7	7	5 %
8	8	5 %
9		0 %
Total	153	100 %

Tableau 4 : Évolution du nombre d'immeubles à surveiller 2008 à 2013

Poids	Parc privé				
	2008	2009	2011	2012	2013
0	40 410	40 448	38 625	38 808	38 502
1	428	377	1 730	2 089	2 166
2	7 695	7 295	7 163	6 613	6 794
3	344	321	583	819	874
4	488	516	605	443	475
5	120	118	138	151	174
6	48	61	103	76	84
7	30	37	48	27	18
8	7	9	14	17	25
9	7	9	23	1	3
10	0	1	2	0	0
Total Paris	49 577	49 192	49 034	49 044	49 115
Dont imm. à surveiller	212	235	328	272	304

Comparaison des résultats 2012-2013

Comme les années précédentes la liste des immeubles à surveiller se caractérise par un fort renouvellement. Celui-ci est de 50 % (depuis 2008 le taux de renouvellement entre 2 années oscille entre 45 % et 58 %). 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 les immeubles notés 7 ou 8 et plus (cf. tableau 7).

Les résultats présentés dans le tableau 6 montrent que la volatilité de la liste des immeubles présentant un risque de dégradation du bâti est à relier au renouvellement des fichiers sources eux-mêmes. Comme l'an dernier, le fichier des immeubles avec une facture d'eau impayées 120 jours après émission est le plus volatile (taux de renouvellement entre 2012 et 2013 : 77 %), suit le fichier du STH sur les mises en demeure (taux de renouvellement 53 %), celui des demandeurs de logements (taux de renouvellement entre 2011 et 2012 : 47 %).

Tableau 5 : Facteurs de risques dans les immeubles à surveiller de 2009 à 2013

Indicateurs	Nombre d'immeubles concernés en 2009	Nombre d'immeubles concernés en 2011	Nombre d'immeubles concernés en 2012	Nombre d'immeubles concernés en 2013
Forte part de petits logements locatifs	203	270	242	265
Mise en demeure Police	81	152	146	152
Diagnostic plomb positif	162	232	160	193
Mise en demeure au titre du RSD	156	217	207	236
Forte présence de demandeurs	165	179	127	170
Facture d'eau impayées	8	59	24	5
Ancien hôtel meublé			3	18
Présence de termites			1	32

Tableau 6 : Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé

Indicateurs	Nb. d'imm. en 2009	Nb. d'imm. en 2011	Nb. d'imm. en 2012	Nb. d'imm. en 2013	Dont non présents en 2012	% de renouvellement 2012- 2013
Forte part de petits logts locatifs	6 805	6 758	6 609	6 709	685	10 %
Mise en demeure Police	667	799	815	909	368	40 %
Diagnostic plomb positif	945	1 031	1 176	1 367	220	16 %
Mise en demeure au titre du RSD	813	1 197	1 243	1 367	718	53 %
Forte présence de demandeurs	740	750	771	983	459	47 %
Facture d'eau impayées	156	1 873	572	188	144	77 %
Ancien hôtel meublé			364	371	12	3 %
Présence de termites			861	1 109	251	23 %
Nb. d'immeubles du parc privé	49 192	49 034	49 044	49 115		
Dont immeubles à surveiller	235	328	272	304	153	50 %

Tableau 7 : Taux de renouvellement des immeubles à surveiller en 2013 selon le niveau de risque

Poids	Immeubles à surveiller en 2013	Dont non présents en 2012	Taux de renouvellement
5	174	102	59 %
6	84	36	43 %
7	18	7	39 %
8	25	8	32 %
9	3		
Total	304	153	50 %

Quelles actions sur les 272 immeubles identifiés en 2012 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti ?

Comme l'année précédente, tous les immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2012 ont fait l'objet d'une expertise de la part du service technique de l'habitat de la ville de Paris. Et à partir de cette évaluation, différents types d'action ont été mis en œuvre.

Le niveau de risque établi par l'Apur d'après l'analyse statistique et la cotation insalubrité déterminée par les inspecteurs du STH sur le terrain pour chaque bâtiment sont cette année encore fortement corrélés (cf. graphique 8). 52 % des immeubles ont une cotation insalubrité correspondant à un bâti dont l'état peut être qualifié de « mauvais » ou « médiocre » :

- 14 des 18 immeubles dont la note est supérieure ou égale à 8 points ont une cotation insalubrité qui les classe selon le STH dans un état médiocre ou mauvais ;
- 17 des 27 immeubles notés 7 ont une cotation insalubrité qui les classe selon le STH dans un état médiocre ou mauvais ;
- 48 % des immeubles notés 5 ou 6 sont dans cette situation (107 immeubles concernés).

En parallèle de ces expertises sur place, une enquête sur des éventuelles difficultés de gestion a été conduite par le STH auprès des 272 immeubles privés repérés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti. 136 réponses ont été obtenues, soit un taux de réponses de 50 %, ce qui est élevé pour ce type d'enquête.

Les dysfonctionnements de gestion ont été analysés au travers de 3 types de difficultés.

- Dans 48 % des cas (parmi les immeubles pour lesquels une réponse a été obtenue), les propriétaires ou le syndic estiment que les besoins de travaux sont forts :
 - dans 21 immeubles les besoins de travaux sont estimés par les propriétaires ou le syndic comme étant « faibles » (soit 18 % des répondants) ;
 - dans 39 immeubles les besoins de travaux sont estimés par les propriétaires « moyens » (soit 34 % des répondants) ;
 - dans 55 immeubles les besoins de travaux sont estimés par les propriétaires « forts » (soit 48 % des répondants).
- Des blocages juridiques existent dans 34 immeubles (sur 136 réponses). Il s'agit de blocages liés à des débiteurs « récalcitrants », de problèmes de succession ou encore de ventes judiciaires.
- Enfin, la dernière série de questions portait sur l'existence d'impayés de charge :
 - moins de la moitié des 131 immeubles pour lesquels une réponse a été obtenue ne connaissent pas de problèmes d'impayés (44 % des immeubles) ;
 - 16 immeubles connaissent des problèmes d'impayés « ponctuels » selon l'avis des propriétaires ou du syndic (12 % des immeubles) ;
 - 17 immeubles connaissent des problèmes d'impayés « fréquents » (13 % des immeubles) ;
 - 39 immeubles connaissent des problèmes d'impayés « récurrents » (30 % des immeubles).

À partir de l'ensemble de ces données, différents types d'actions ont été mis en œuvre :

- **Plus d'une centaine d'immeubles a été signalée aux services de l'Etat responsables des questions de sécurité ou de saturnisme dans l'habitat (105 immeubles) :**
 - 58 immeubles signalés à la DRIHL en raison d'une suspicion concernant l'accessibilité au plomb ;
 - 78 immeubles signalés à Préfecture de Police sur des problématiques de péril.
- **Des procédures ont été engagées ou poursuivies par le service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris, pour ce qui relève de son champ de compétence, dans 173 immeubles (sans double compte) :**
 - 154 immeubles concernés par l'engagement ou la poursuite de procédures au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
 - 57 immeubles concernés par l'engagement ou la poursuite de procédures au titre du ravalement ;
 - 32 immeubles concernés par au moins un arrêté d'insalubrité (pris au titre du Code de la Santé Publique), soit plus de 200 arrêtés au total, portant en grande majorité sur les parties privatives.

• **Des actions opérationnelles de différentes natures ont été déployées sur plus d'une centaine d'immeubles :**

- 39 immeubles relèvent du dispositif d'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) ;
- il a été demandé aux opérateurs d'OPAH de la Ville de Paris de porter une attention particulière et, si nécessaire, un suivi opérationnel sur 49 immeubles situés dans leur secteur d'intervention respectif. 20 immeubles se trouvent dans le périmètre de l'OPAH Épinettes, 17 dans l'OPAH Belliard Doudeauville, 11 dans l'OPAH Sentier et 1 immeuble se trouve dans l'OPAH villa d'Este ;
- 7 immeubles, les plus dégradés, ont été confiés, pour traitement, à la Concession Publique d'Aménagement SOREQA, auxquels s'ajoutent 7 autres immeubles confiés à des bailleurs sociaux en vue d'une démolition/reconstruction ou d'une réhabilitation lourde. Il s'agit d'immeubles qui étaient déjà identifiés lors des exercices précédents.

Le repérage des copropriétés fragiles à la section cadastrale proposé par l'ANAH

En complément de la démarche sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI), 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 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.

Ainsi d'après les données cadastrales et FILOCOM 2011 sur les 1 400 sections cadastrales parisiennes, 869 sections comptent au moins une copropriété de classe D. Parmi ces dernières 80 seulement (soit 9 %) sont concernées par une concentration de copropriétés fragiles puisqu'elles en comptent au moins 20.

La carte qui superpose les résultats de deux démarches montre une bonne coïncidence entre la localisation des immeubles à surveiller en 2013 et des sections cadastrales qui regroupent le plus grand nombre de copropriétés qualifiées de « fragiles » par l'ANAH.



Dispositifs opérationnels mobilisés pour intervenir sur les immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2012

- contact pris avec l'opérateur d'OPAH (13)
- immeubles inscrits dans l'OAHD (39)
- examen approfondi en vue de la mise en œuvre d'une stratégie coercitive (10)
- immeubles destinés à devenir du logement social (14)

Total sans double comptes : 272

Source : SHT Ville de Paris, 2012

apur

Croisement des résultats de la démarche de prévention de la dégradation du bâti et de la démarche nationale de repérage des copropriétés fragiles mise en place par l'ANAH

Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti en 2013 - Démarche Apur

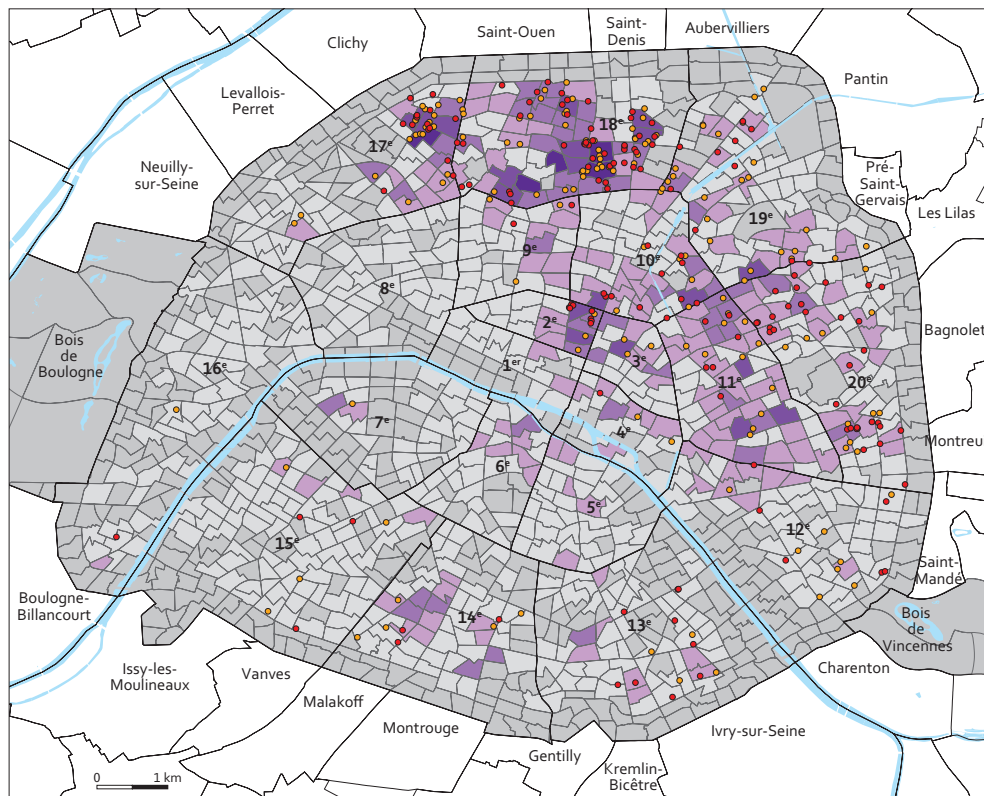
- Immeubles déjà repérés en 2012 (151)
- Nouveaux immeubles (153)

Total : 304 immeubles

Nombre de copropriétés fragiles (classe D) dans une section cadastrale - Démarche ANAH

- Moins de 10 (619 sections)
- De 10 à 20 (169 sections)
- De 20 à 30 (56 sections)
- De 30 à 50 (19 sections)
- 50 ou plus (5 sections)
- Non concernés (521 sections)

Sources : Apur, FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH DGALN, juin 2013



Annexe : Cartographie des indicateurs de risques

Petits logements locatifs

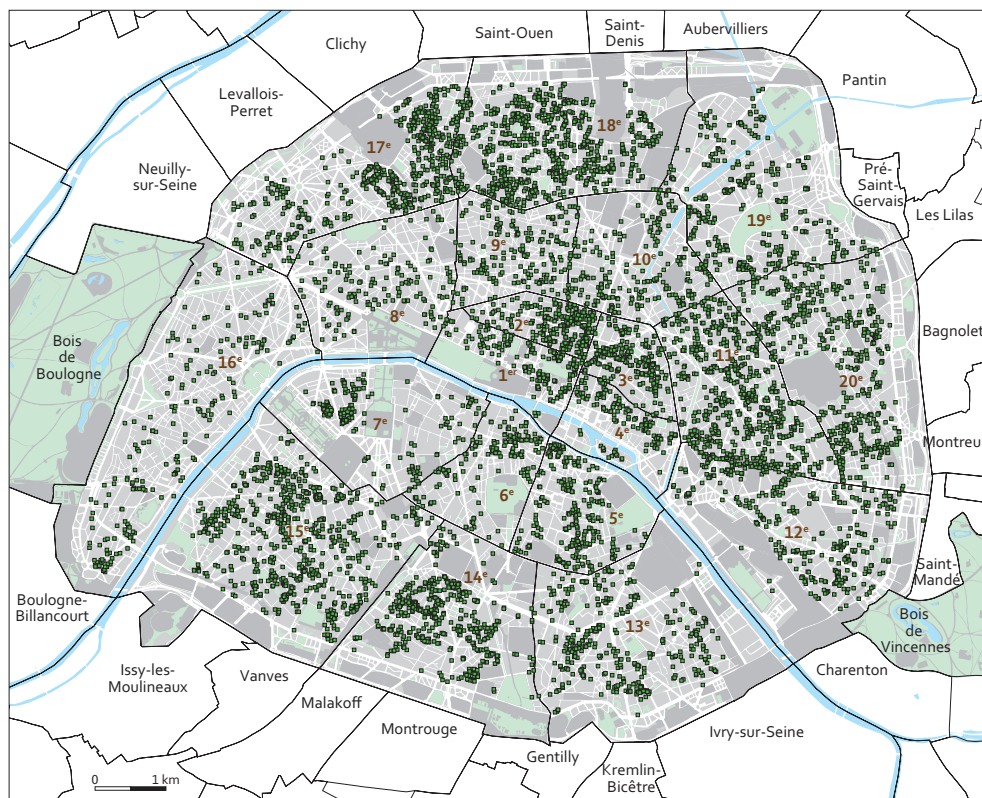
Immeubles* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2011

Total : 6 709 immeubles

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

Sources : Fichier des propriétés bâties et non bâties, Direction Générale des Impôts, janvier 2011

apur



Immeubles* concernés par une mise en demeure prise par la Préfecture de Police au 01/01/2013 au titre de :

- Péril (636 immeubles)
- Mise en conformité incendie (70 imm.)
- Sécurité incendie (29 imm.)
- Autre problème de sécurité (50 imm.)
- Intoxication au monoxyde de carbone (95 imm.)
- Cumul (29 imm.)

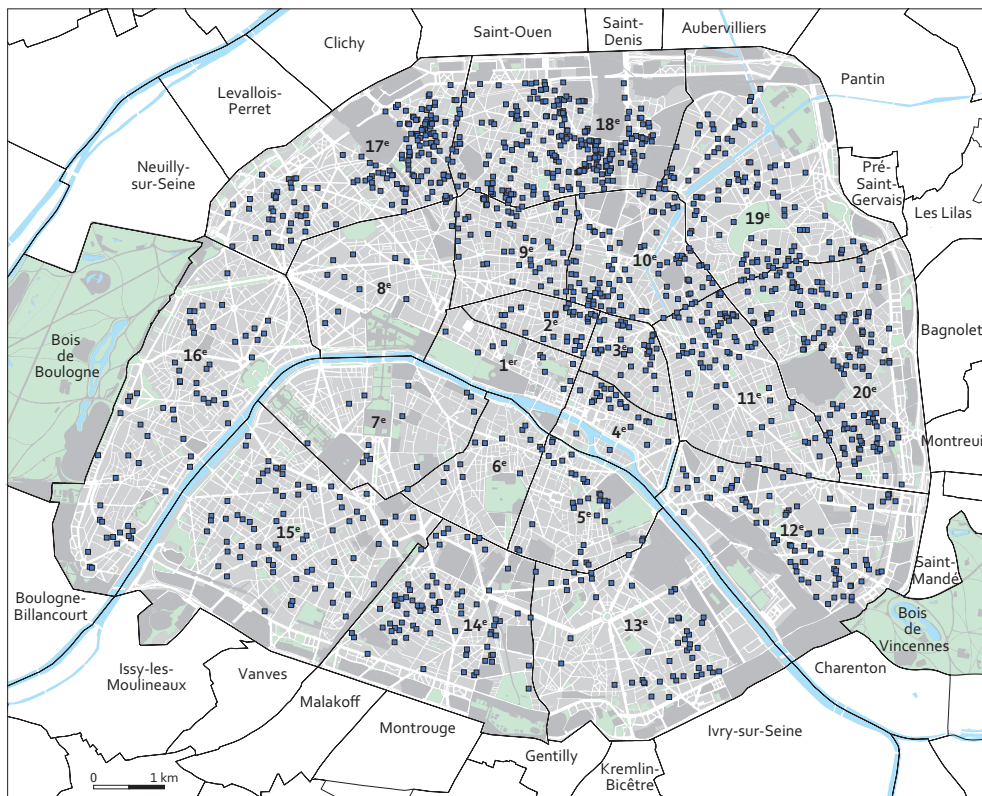
Total sans double comptes : 909 imm.

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

Sources : Préfecture de Police de Paris, bureau de la sécurité de l'habitat, janvier 2013

apur





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

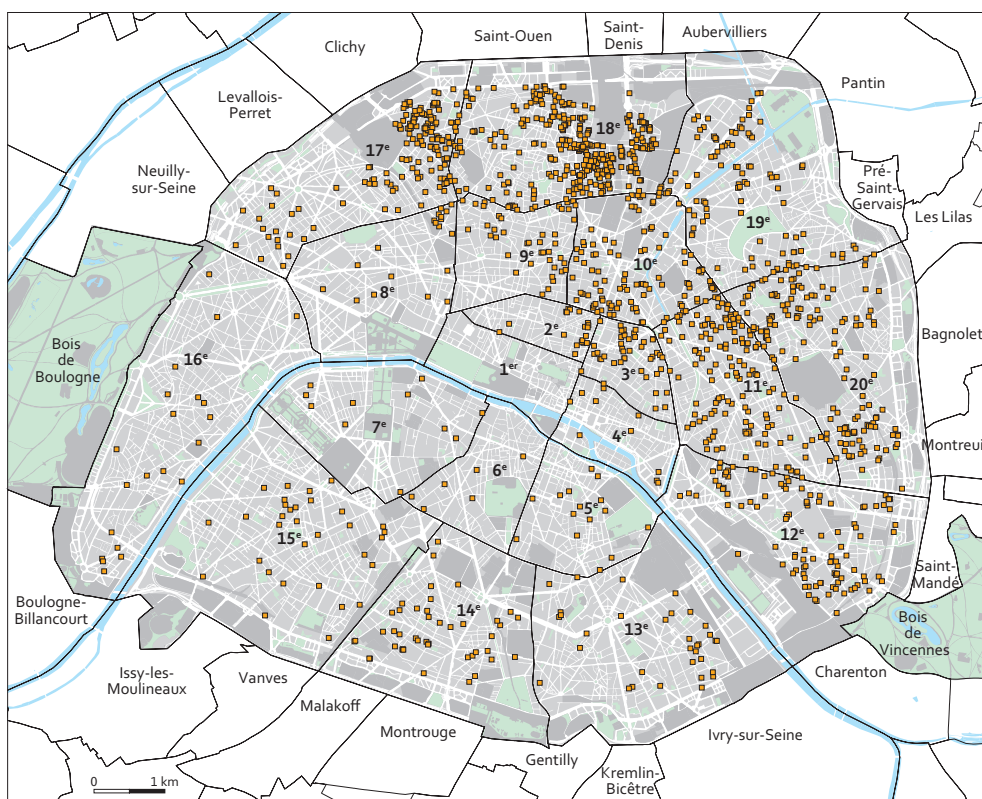
Immeubles* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 18/03/2013

Total : 1 367 immeubles

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

Sources : Service Technique de l'Habitat, Ville de Paris, 2013

apur



Diagnostic 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 01/02/2013

Total : 1 367 immeubles

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

Sources : Mission saturnisme, Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement, 2013

apur

**Immeubles* concernés
par une forte présence
de demandeurs de logements
sociaux au 01/01/2013**

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

Sources : Service du Traitement
de la Demande de Logement (STDL),
Ville de Paris, janvier 2013



**Immeubles* concernés par
des factures impayées à 120 jours
au 01/01/2013**

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

Source : Eau de Paris, 2013





Anciens hôtels meublés

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

Total : 371 immeubles

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

Sources :

- Enquêtes Apur 2000.
- Bases de données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement d'urgence de 2007 à 2013, Apur.
- Fichier des hôtels parisiens ayant fait l'objet d'un changement de destination entre 1998 et 2012, Ville de Paris.

apur

Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Résultats 2013

À la suite de l'achèvement du plan de résorption de l'habitat indigne (2002-2010), la démarche de prévention initiée 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. Il en ressort une notation à l'immeuble qui exprime une présomption de risque de dégradation.

En 2013 ces travaux font ressortir 304 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^e, 11^e, 18^e, 19^e, 20^e arrondissements). Réalisée en liaison avec la direction du logement et de l'habitat de la Ville de 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 aussi précoce que possible.