



# Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Résultats 2011



L'observatoire du logement et de l'habitat de Paris (OLHP) a été officiellement créé par délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 mai 2006, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ayant prévu la mise en place d'observatoires de l'habitat dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) et de la délégation au département de la compétence pour l'attribution des aides au logement.

L'observatoire a pour objectifs de centraliser les connaissances sur le logement au sein d'une base de données, de suivre les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH et d'impulser des études en vue d'orienter les politiques de logement avec la participation des partenaires associés.

L'observatoire est une structure partenariale dont le comité d'orientation rassemble des conseillers de Paris, des représentants de l'État et de la Région et les autres partenaires institutionnels du secteur : AORIF, SEM, 1 %, Notaires, Promoteurs constructeurs, UNPI, URIOPSS, IAU IdF, OLAP et ADIL75. Par ailleurs, en tant que de besoin, d'autres organismes impliqués sur les questions de logement à Paris peuvent être associés au comité.

Le comité d'orientation, présidé par l'adjoint au Maire de Paris, se réunit deux fois par an.

Enfin, une personnalité indépendante exerce une mission de conseil scientifique permanent au sein de l'observatoire.

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy

Directrice de la rédaction : Dominique Alba

Étude réalisée par : Stéphanie Jankel

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Cartographie et traitement statistique : Gustavo Vela

Maquette : Apur

[www.apur.org](http://www.apur.org)

# Introduction

À la suite des travaux de même nature déjà réalisés en 2008 et en 2009, une liste d'immeubles a été établie en 2011 qui rassemble les immeubles parisiens présentant les plus fortes présomptions de risque de dégradation de leur bâti. Réalisée 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. L'objectif est d'orienter, par un ensemble de présomptions statistiques, les contrôles de terrain opérés par les services techniques municipaux, favorisant ainsi une 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 et 2009. 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 2011, l'exercice a été réédité avec des données actualisées. Outre l'intérêt que représentait une mise à jour, l'objectif était d'affiner la méthode en tenant compte des retours du terrain. Il s'agit également de suivre l'évolution des immeubles, en portant une attention particulière à ceux pour lesquelles les difficultés s'installent ou se succèdent, ce qui est un autre signe de fragilité.

# 328 immeubles à surveiller en 2011

L'analyse croisée des données pour 2011 fait apparaître que 328 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti<sup>1</sup> (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 mêmes indicateurs qu'en 2008 et en 2009, avec les mêmes pondérations<sup>2</sup>:

- forte concentration de petits logements locatifs<sup>3</sup> (source cadastre au 1<sup>er</sup> janvier 2008) = 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 24 mars 2011) = 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 2011) = 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 janvier 2011) = 2 points;
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 %<sup>4</sup> (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2011) = 1 ou 2 points;
- factures d'eau de l'immeuble impayées (source fournisseurs d'eau via la direction de la Protection de l'Environnement de la Ville de Paris au 31 décembre 2010) = 1 point.

Les cartes de la page 9 et suivantes indiquent la géographie des immeubles concernés par ces six indicateurs.

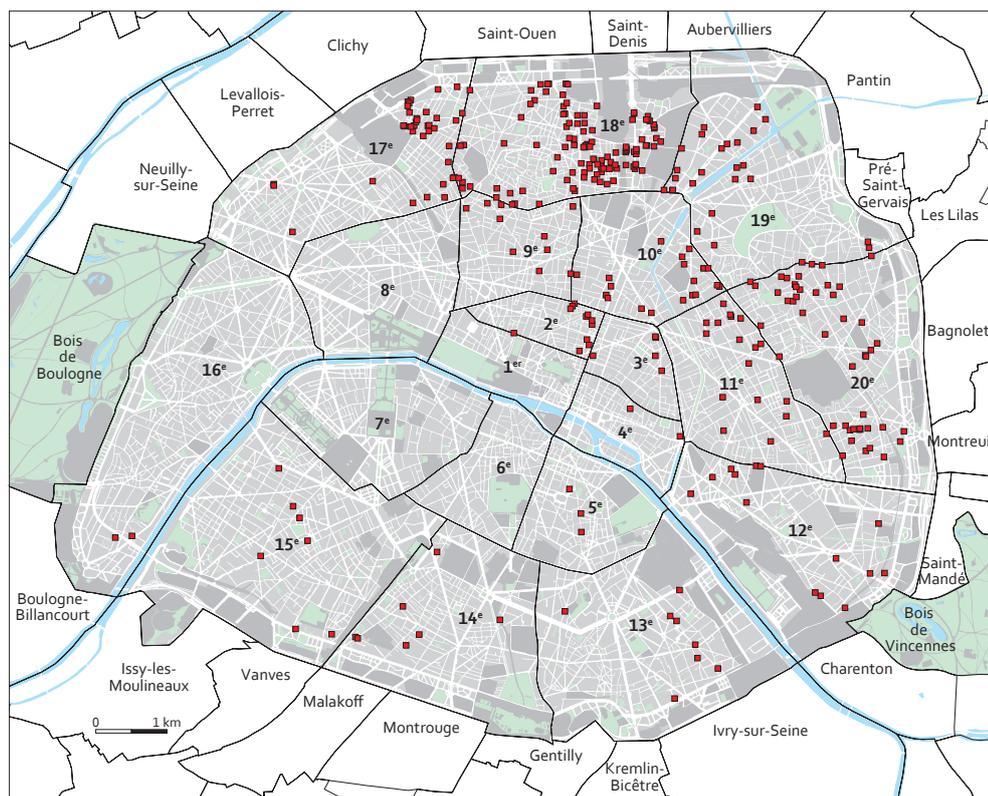
Ces immeubles d'habitat privés se situent principalement dans les arrondissements du nord est parisien (cf. tab. 2). L'effectif est de 113 dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, 47 dans le 20<sup>e</sup> et 36 dans le 17<sup>e</sup>. Les quartiers les plus concernés sont dans le 18<sup>e</sup> la Goutte d'Or, La Chapelle et Amiraux-Simplon, dans le 17<sup>e</sup> les Epinettes et autour de la place de Clichy et le long du boulevard de Clichy, dans le 20<sup>e</sup> autour de la place de la Réunion et dans un secteur compris entre les stations de métros Jourdain et Télégraphe, dans les 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> autour du métro Belleville et le long des boulevards de la Villette et de Belleville.

1 – Il s'agit uniquement d'immeubles du parc d'habitat privé, hors immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne.

2 – Vers un outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris : étude préparatoire et mise en place d'indicateurs de veille, janvier 2009, Apur et Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris – rapport 2010, mai 2010.

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

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



## Les immeubles «à risque» en 2011

■ immeubles\* présentant un risque de dégradation du bâti : 328 immeubles

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

Source : Apur, mai 2011.

apur  
AURÉLIE PIERRE COURAGE

Les immeubles repérés comptent en moyenne 37 logements (contre 23 dans les immeubles du parc privé parisien). Il s'agit également de copropriétés, même si 83 immeubles (soit 25 %) appartiennent à un propriétaire unique. Parmi ces derniers, la moitié (41 immeubles) appartient à un particulier.

Parmi les 328 immeubles repérés en 2011, 84 sont situés dans un périmètre d'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) en cours (31 immeubles dans l'OPAH La Chapelle, 24 immeubles dans l'OPAH Epinettes, 22 immeubles dans l'OPAH Belliard-Doudeauville, 6 immeubles dans l'OPAH Sentier, 1 immeuble dans l'OPAH Villa d'este – place de Vénétie). Comme en 2010, ces immeubles seront signalés aux opérateurs d'OPAH et feront l'objet d'un diagnostic.

De plus, 16 immeubles sont d'ores et déjà inscrits dans l'OAHD (Opération d'amélioration de l'habitat dégradé) et 5 ont été confiés à un bailleur social en vue d'une acquisition et d'une transformation en logements sociaux.

Tableau 1 : Immeubles d'habitat privé selon le niveau de risque de dégradation

Notation en 2011	Parc privé 2011	
	nb	%
0	38 625	78,8%
1	1 730	4%
2	7 163	15%
3	583	1%
4	605	1%
5	138	0%
6	103	0%
7	48	0%
8	14	0%
9	23	0%
10	2	0%
<b>Total Paris</b>	<b>49 034</b>	<b>100%</b>

Tableau 2 : Immeubles à surveiller en 2011, répartition par arrondissement

Répartition par arrondissement	Immeubles à surveiller 2011	
	nb	%
1 <sup>er</sup>	0	0,0%
2 <sup>e</sup>	11	3,4%
3 <sup>e</sup>	5	1,5%
4 <sup>e</sup>	2	0,6%
5 <sup>e</sup>	3	0,9%
6 <sup>e</sup>	0	0,0%
7 <sup>e</sup>	0	0,0%
8 <sup>e</sup>	0	0,0%
9 <sup>e</sup>	10	3,0%
10 <sup>e</sup>	19	5,8%
11 <sup>e</sup>	18	5,5%
12 <sup>e</sup>	14	4,3%
13 <sup>e</sup>	8	2,4%
14 <sup>e</sup>	7	2,1%
15 <sup>e</sup>	7	2,1%
16 <sup>e</sup>	2	0,6%
17 <sup>e</sup>	36	11,0%
18 <sup>e</sup>	113	34,5%
19 <sup>e</sup>	26	7,9%
20 <sup>e</sup>	47	14,3%
<b>Total Paris</b>	<b>328</b>	<b>100,0%</b>

# Comparaison avec les résultats 2009 et 2008

## Une augmentation du nombre d'immeubles à surveiller entre 2009 et 2011 et un renouvellement significatif de la liste

À définition constante, le nombre d'immeubles à surveiller, est passé de 212 en 2008 à 235 en 2009 (+11 %) et à 328 en 2011 (+40 % d'augmentation du stock). En flux, les mouvements sont encore plus importants (cf. tab. 3).

L'augmentation du nombre d'immeubles à surveiller entre 2009 et 2011 se relie en partie à une augmentation des actes administratifs considérés comme indicateurs de risque. Ainsi le nombre d'immeubles concernés par une mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) a progressé de 15 %. De même le nombre d'immeubles concernés par une facture d'eau impayée a très fortement progressé (+946 %) <sup>5</sup>, même si au final, parmi les 328 immeubles identifiés en 2011, 59 seulement sont concernés par ce critère (contre 8 en 2009 et 13 en 2008, cf. tab. 4).

Tableau 3 : Évolution du nombre d'immeubles à surveiller 2008-2009-2011

Notation	Parc privé 2011		
	2008	2009	2011
0	40 410	40 448	38 625
1	428	377	1 730
2	7 695	7 295	7 163
3	344	321	583
4	488	516	605
5	120	118	138
6	48	61	103
7	30	37	48
8	7	9	14
9	7	9	23
10	0	1	2
<b>Total Paris</b>	<b>49 577</b>	<b>49 192</b>	<b>49 034</b>
<b>Dont imm. à surveiller</b>	<b>212</b>	<b>235</b>	<b>328</b>

D'autre part la liste des immeubles à surveiller est marquée d'une année sur l'autre par un fort renouvellement. Celui-ci est d'environ 58 % (le taux de renouvellement constaté entre 2008 et 2009 était de 49 %, cf. tab 5 et 6). Comme lors de la mise à jour précédente, on observe que plus le niveau de risque augmente, plus le taux de renouvellement diminue. Ainsi le taux de renouvellement des immeubles notés 5 et 6 (risque de dégradation faible) est respectivement de 64 % et 72 % mais celui des immeubles notés 7 n'est plus que de 40 % et celui des immeubles 8 de 36 %.

Cet important renouvellement de la liste tient au renouvellement des fichiers sources eux-mêmes. Le fichier des factures d'eau impayées s'est pratiquement totalement renouvelé entre 2009 et 2011 (taux de renouvellement de 99 %). Le fichier des mises en demeure prises par la Préfecture de Police s'est aussi fortement renouvelé (73 %), tout comme celui des mises en demeure prises au titre du RSD (71 %), et celui du taux de demandeurs de logement (48 %).

Tableau 4 : Facteurs de risque dans les immeubles à surveiller de 2009 et 2011

Indicateurs utilisés dans les immeubles à surveiller	Nb. d'imm concernés en 2009	Nb. d'imm concernés en 2011
Forte part de petits logts locatifs	203	270
Mise en demeure Police	81	152
Diagnostic plomb positif	162	232
Mise en demeure au titre du RSD	156	217
Forte présence de demandeurs	165	179
Facture d'eau impayées	8	59

<sup>5</sup> - 1 873 immeubles privés présentaient au moins une facture d'eau impayée 120 jours après son émission en 2011 d'un montant de 30 euros ou plus, alors que 179 étaient dans cette situation selon les données obtenues en 2009. Si la définition de la donnée est restée la même, des changements sont intervenus dans l'organisation de la gestion et la distribution de l'eau. En 2010, la gestion de l'eau a été reprise par la municipalité. Auparavant ce service était assuré par Eau et Force sur le Rive Gauche de Paris et Eaux de Paris sur la Rive Droite. Même si ce changement ne suffit pas à lui seul à expliquer cette progression des impayés, il est probablement à l'origine de fortes évolutions dans l'émission et le suivi des factures. Le montant moyen des factures d'eau impayées en 2011 est de 1 227 euros et la valeur médiane est de 575 euros. Parmi les 59 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation, la moyenne est sensiblement plus élevée (4 041 euros), tout comme la valeur médiane 650 euros. Dans 4 cas le montant des factures est inférieur à 50 euros, dans 30 cas il est compris entre 50 et 1 000 euros et dans les 25 cas restant il est supérieur à 1 000 euros. Bien souvent le montant des impayés d'eau est proportionnel à la taille de l'immeuble.

## 190 nouveaux immeubles à surveiller par rapport à la liste établie en 2009

Parmi les 328 immeubles repérés en 2011, 138 immeubles l'avaient déjà été en 2009 alors que 190 immeubles sont « nouveaux ». Ces derniers se répartissent entre 161 immeubles identifiés pour la première fois et 29 immeubles déjà repérés en 2008 mais qui avaient disparu de la liste en 2009.

Logiquement les nouveaux immeubles (190 immeubles) cumulent moins de difficultés que l'ensemble des immeubles repérés en 2011 (328 immeubles au total), ils ont des notes moins élevées (cf. tab. 7). Seuls 15 % des immeubles identifiés pour la première fois en 2011 ont une note supérieure ou égale à 7, contre 27 % pour l'ensemble des immeubles de 2011.

La répartition géographique des 190 nouveaux immeubles est assez proche de celle de l'ensemble des immeubles repérés en 2011. On note cependant qu'en proportion ces immeubles sont un peu moins nombreux dans le 18<sup>e</sup> arrondissement (26 % contre 35 %) et dans les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>, et à l'inverse ils sont un peu plus nombreux toujours en proportion dans les 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements.

Tableau 5 : Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé – évolution du nombre d'immeubles concernés 2009-2011

Indicateurs utilisés dans le parc privé	Nb. d'imm concernés en 2009	Nb. d'imm concernés en 2011	Dont non présents en 2009	% de renouvellement 2009- 2011
Forte part de petits logts locatifs	6 805	6 758	223	3%
Mise en demeure Police	667	799	583	73%
Diagnostic plomb positif	945	1 031	228	22%
Mise en demeure au titre du RSD	813	1 197	851	71%
Forte présence de demandeurs	740	750	358	48%
Facture d'eau impayées	156	1 873	1 846	99%
<b>Nb d'immeubles du parc privé</b>	<b>49 192</b>	<b>49 034</b>		
<b>Dont immeubles à surveiller</b>	<b>235</b>	<b>328</b>	<b>190</b>	<b>58%</b>

Tableau 6 : Comparaison des taux de renouvellement entre 2009 et 2011 et entre 2008 et 2009 selon le niveau de risque

Notation	Immeubles à surveiller en 2011	Dont non présents en 2009	Taux de renouvellement	Notation	Immeubles à surveiller en 2009	Dont non présents en 2008	Taux de renouvellement
5	138	88	63,8%	5	118	60	50,8%
6	103	74	71,8%	6	61	39	63,9%
7	48	19	39,6%	7	37	11	29,7%
8	14	5	35,7%	8	9	3	33,3%
9	23	3	13,0%	9	9	2	22,2%
10	2	1	50,0%	10	1	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>328</b>	<b>190</b>	<b>57,9%</b>	<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>115</b>	<b>48,9%</b>

Tableau 7 : Niveau de risque des immeubles identifiés comme « à surveiller » pour la 1<sup>ère</sup> fois en 2011

Notation	Nouveaux immeubles à surveiller en 2011	
	nb	%
5	88	46,3%
6	74	39%
7	19	10%
8	5	3%
9	3	2%
10	1	1%
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>100%</b>

## Une partie des immeubles rencontrent des difficultés depuis plusieurs années déjà

Parmi les 328 immeubles identifiés comme « à surveiller » en 2011, 138 l'étaient déjà en 2009 (soit 40 %), et parmi ceux-là, 79 immeubles l'étaient aussi en 2008 (soit 24 %, cf. tab. 8).

Tableau 8 : Immeubles à surveiller identifiés en 2011, déjà présents en 2009 et 2008

Notation	Immeubles à surveiller				
	2011	Dont présents en 2009		Dont présents en 2009 et 2008	
	nb	nb	%	nb	%
5	138	50	36%	29	21%
6	103	29	28%	14	14%
7	48	29	60%	18	38%
8	14	9	64%	3	21%
9	23	20	87%	14	61%
10	2	1	50%	1	50%
<b>Total Paris</b>	<b>328</b>	<b>138</b>	<b>42%</b>	<b>79</b>	<b>24%</b>

Si l'on considère les immeubles repérés en 2008, en 2009 ou en 2011, on obtient un ensemble de 488 immeubles (sans double compte).

Parmi les immeubles identifiés l'une ou l'autre année,

- 222 immeubles, soit 45 %, ont une note plus forte en 2011 qu'en 2008 ou 2009. Ces 222 immeubles se retrouvent tous dans la liste des immeubles « à risque » de 2011 ;
- 170 immeubles, soit 35 %, ont vu leur situation s'améliorer, d'où note moins forte en 2011 ;
- 24 immeubles, soit 5 %, conservent la même note, supérieur à 5 ;
- 140 immeubles, soit 29 %, ont une évolution irrégulière, c'est-à-dire qu'ils ont une note qui a baissé entre 2008 et 2009 et qu'elle a ré-augmenté entre 2009 et 2011. Cela signifie qu'une difficulté a disparu entre 2008 et 2009 et qu'elle a réapparue ou été remplacée par une autre entre 2009 et 2011 ;
- 4 immeubles sont sortis du champ du parc d'habitat privé depuis 2008.

Ce constat que plus de 200 immeubles ont vu leur note baisser depuis 2008 et que d'autres ont une évolution irrégulière (certains immeubles identifiés en 2008 « réapparaissant » en 2011) signifie que ces immeubles, identifiés en 2011, sont des immeubles où les difficultés perdurent ou se succèdent. À titre d'exemple, plusieurs immeubles de petits logements locatifs dans lesquels des travaux palliatifs ont souvent été effectués, après un signalement plomb, ont vu se succéder une mise en demeure prise pour des motifs liés à la sécurité de l'immeuble après avoir remédié à des désordres, qui avaient justifié une mise en demeure prise au titre du RSD. En effet, une fois les immeubles identifiés, les contrôles administratifs se renforcent et donc les procédures sont susceptibles de se multiplier. Cela ne signifie pas forcément que la situation de ces immeubles se dégrade mais que leur suivi est renforcé.

Si l'on examine la situation des 79 immeubles identifiés 3 années de suite comme présentant un risque de dégradation de leur bâti, on observe qu'ils sont presque tous (67 sur 79) concernés par les 2 indicateurs que sont « petits logements locatifs » et « diagnostic plomb positif », auxquels viennent s'ajouter 1 ou plusieurs autres indicateurs : une forte part de demandeurs de logements (51 immeubles), une mise en demeure au titre du RSD (34 immeubles), une mise en demeure de la Police (24 immeubles) et une facture d'eau impayée (7 immeubles).

## 97 immeubles sont sortis de la liste entre 2009 et 2011

Parmi les immeubles privés identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2009, 97 ne sont plus dans cette situation en 2011. Ainsi 2 immeubles du 18<sup>e</sup> arrondissement sont sortis du champ du parc privé parisien après leur acquisition et transformation en logements sociaux (rue Ernestine et rue des Gardes). Aux 95 autres immeubles, correspondent 130 indicateurs de risque ayant disparu entre 2009 et 2011 (cf. tab 9).

Les mises en demeure au titre du RSD expliquent le plus grand nombre de « sorties » d'immeubles repérés comme présentant un risque de dégradation entre 2009 et 2011. Viennent ensuite les indicateurs concernant la forte présence de demandeurs d'un logement social et les mises en demeure prises par la Préfecture de Police pour des motifs de sécurité.

A l'inverse l'indicateur structurel concernant la forte part de petits logements locatifs et celui sur le diagnostic plomb positif sont très stables et expliquent peu de sorties d'immeubles.

Le niveau de risque parmi ces 95 immeubles sortis de la liste entre 2009 et 2011 est passé sous le seuil de 5 points, il n'est pas devenu nul. 58% de ces immeubles cumulent 4 points (soit encore deux types de fragilité, cf. tab 10).

Pour autant, les expertises réalisées par le STH sur ces immeubles avaient montré que, globalement l'état de ces immeubles n'était pas véritablement préoccupant : 38% étaient jugés dans un état médiocre (19%) ou mauvais (16%) ; la majorité étant jugés passables (36%) ou encore en bon état (24%).

**Tableau 9 : Poids des facteurs explicatifs pour les 95 immeubles sortis entre 2009 et 2011**

Facteurs explicatifs des 95 sorties	Nb.	%
Forte part de petits logts locatifs	2	2%
Mise en demeure Police	25	19%
Diagnostic plomb positif	0	0%
Mise en demeure au titre du RSD	55	42%
Forte présence de demandeurs	46	35%
Facture d'eau impayées	2	2%
<b>Total Paris</b>	<b>130</b>	<b>100%</b>

**Tableau 10 : Niveau de risque pour les 95 immeubles sortis entre 2009 et 2011**

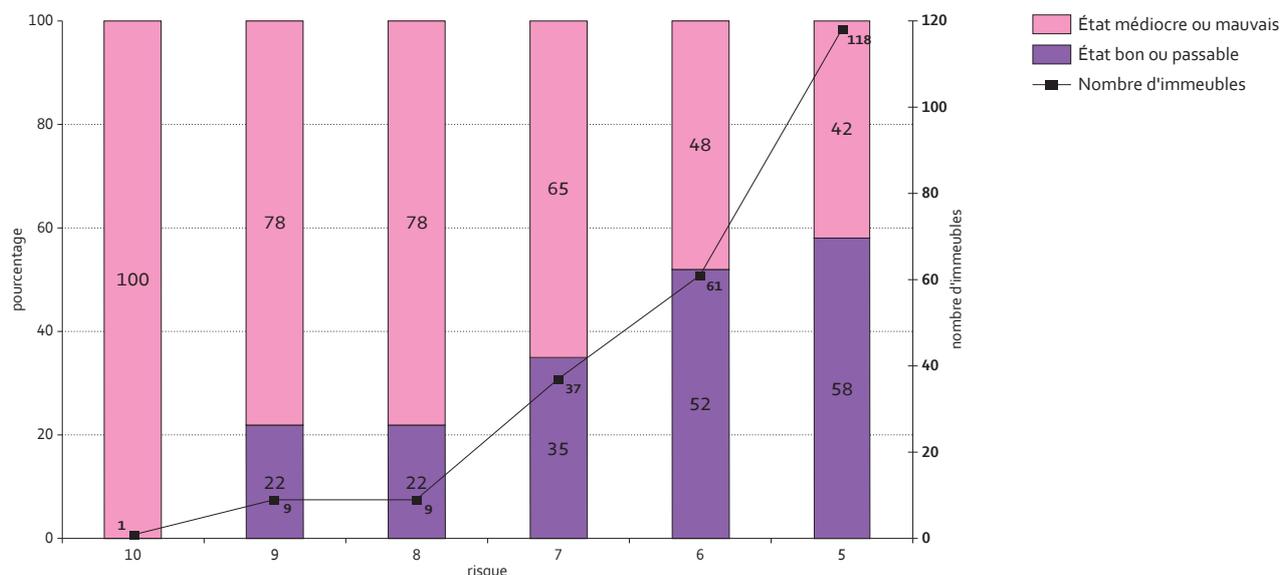
Notation	Immeubles sortis entre 2009 et 2011	Taux de renouvellement
	Nb.	%
0	55	57,9%
1	19	20,0%
2	20	21,1%
3	0	0,0%
4	1	1,1%
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>100,0%</b>

## Quelles actions sur les 235 immeubles identifiés en 2009 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti ?

Tous les immeubles repérés en 2009 dans le cadre de la démarche de prévention de la dégradation du bâti parisien ont fait l'objet d'une expertise technique par le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris et, dans certains cas, les immeubles ont été inscrits dans des dispositifs opérationnels. Ainsi pour chaque immeuble, les inspecteurs du STH ont établi une cotation insalubrité. L'analyse de ces cotations fait apparaître une forte corrélation entre le niveau de risque et sa cotation d'insalubrité : plus le niveau de risque est élevé, plus la cotation l'est aussi<sup>6</sup> (cf. graph. 11).

Un autre élément permet de constater que l'exercice statistique est conforté par les analyses faites sur le terrain : il s'agit des résultats des expertises faites par les inspecteurs du STH pour les 138 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation en 2011 qui étaient déjà dans cette situation en 2009. Parmi ces 138 immeubles, 59 % étaient jugés dans un état médiocre (23 %) ou mauvais (36 %) ; les autres étant jugés passables (28 %) ou encore en bon état (13 %).

Graphique 11 : Corrélation entre niveau de risque et état de l'immeuble pour les 235 immeubles identifiés en 2009



Source : STH

Ainsi, ces expertises de terrain ont été suivies d'actions très concrètes qui peuvent être résumées comme suit :

- 60 signalements saturnisme ont été faits auprès des services de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France ;
- 41 immeubles ont été signalés à la Préfecture de Police pour des motifs de sécurité ;
- 83 procédures ravalement ont été engagées ou poursuivies ;
- dans 158 immeubles, des procédures ont été engagées (40) ou poursuivies (118) au titre du Règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- dans 25 immeubles, des procédures d'arrêt préfectoral insalubrité ont été engagées au titre du Code de la Santé Publique (10 en parties communes et 191 en parties privées).

Dans le même temps, 5 immeubles ont été confiés à la SOREQA en vue d'une acquisition, 18 immeubles font actuellement l'objet d'une mission de « suivi-animation » et 45 immeubles font ou ont fait l'objet d'un diagnostic approfondi dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD). 84 immeubles faisaient partie d'un périmètre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours et ont été signalés aux opérateurs.

6 – Dans les cas où la cotation n'était pas la même pour les bâtiments d'une même adresse, c'est la cotation la plus haute qui a été retenue.

En outre, en 2010 le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris a doublé ses expertises de terrain par une enquête sur différents aspects de la gestion des copropriétés auprès des syndicats (ou propriétaires uniques) des 235 immeubles repérés. 95 réponses ont été obtenues, soit un taux de réponse de 40 %. L'enquête a permis de constater qu'en dehors des difficultés identifiées à partir de l'analyse croisée des facteurs de risque, les immeubles enquêtés rencontraient de réels problèmes de gestion :

- avec des retards de travaux traduits par un besoin de travaux jugé « fort » dans 43 %, « moyen » dans 37 % des cas et « faible » dans 19 % des cas ;
- et des impayés de charges dans 53 % des cas (dont 27 % avec des impayés « récurrents »)<sup>7</sup>.

Enfin, une action d'aide au redressement des copropriétés en difficultés sera mise en place en 2011. Elle sera dirigée vers les copropriétés qui ne nécessitent pas de travaux lourds mais qui présentent d'importantes difficultés de fonctionnement pouvant à terme conduire à une dégradation du bâti. Elles s'adressent aux copropriétés identifiées en 2009 qui sont volontaires. Elle consistera en un audit approfondi sur la situation financière de la copropriété et le fonctionnement du syndicat des copropriétaires et devrait aboutir à la formulation de préconisations présentées au conseil syndical.

## **Le repérage des immeubles privés fragiles doit s'inscrire dans la durée**

Il est prévu d'actualiser cet exercice en 2012. À cette occasion on cherchera à y apporter des améliorations. En particulier, on évaluera l'intérêt qu'il y aurait à introduire de nouveaux facteurs de risque tels que la présence de termites dont on sait qu'elle peut affecter lourdement l'état du bâti, ou encore la présence d'un administrateur judiciaire ou bien encore le fait que l'immeuble soit un ancien hôtel meublé...

7 – L'enquête réalisée en juillet 2010 (avec une relance en février 2011) portait sur les 235 immeubles repérés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2008. 95 réponses ont été obtenues, soit un taux de réponse de 40 %.



**Petits logements locatifs**  
 Immeubles\* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2008

Total : 6 758 immeubles  
 \* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000

Source : Fichier des propriétés bâties et non bâties, Direction Générale des Impôts, 2008-2009



**Mises en demeure au titre de la sécurité**  
 Immeubles\* concernés par une mise en demeure prises par la Préfecture de Police au 24/03/2011 au titre de :

- péril (649 immeubles)
- incendie (16 imm.)
- autre problème de sécurité (36 imm.)
- intoxication au monoxyde de carbone (71 imm.)
- cumul (27 imm.)

Total sans double comptes : 799 imm.

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

Source : Préfecture de Police de Paris, bureau de la sécurité de l'habitat, Mars 2011.



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

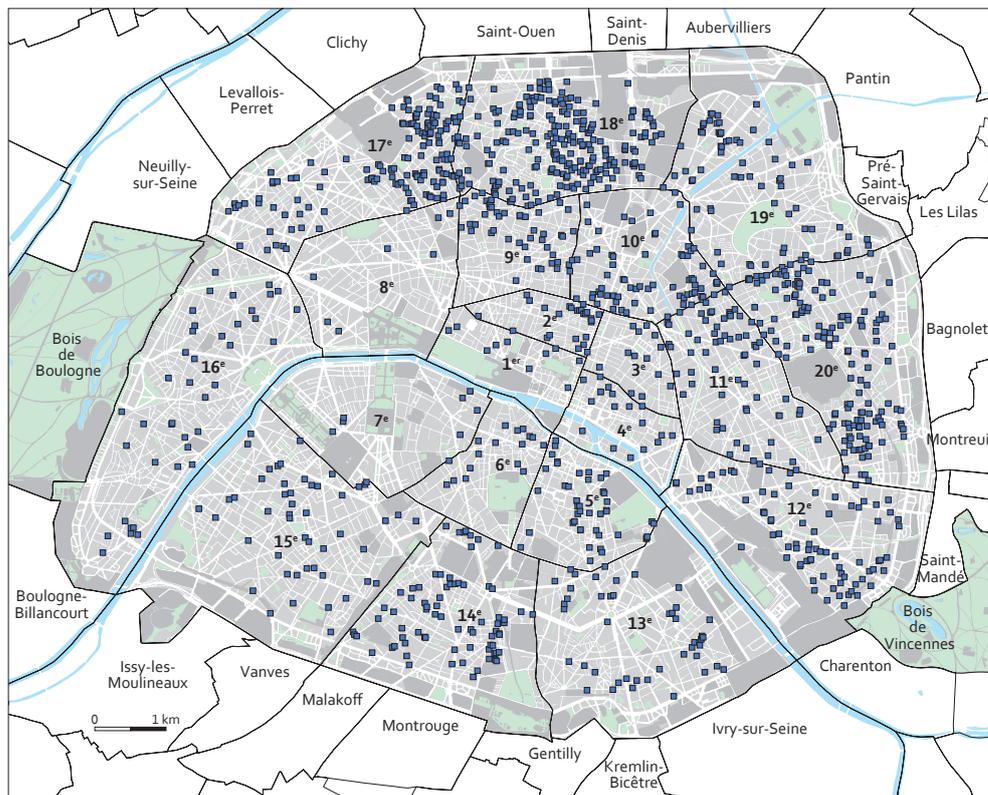
Immeubles\* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 01/01/2011

Total : 1 197 immeubles

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

Source : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat, Service Technique de l'Habitat, Janvier 2011.

apur  
ASSURANCE HABITAT



### Diagnostic plomb positifs

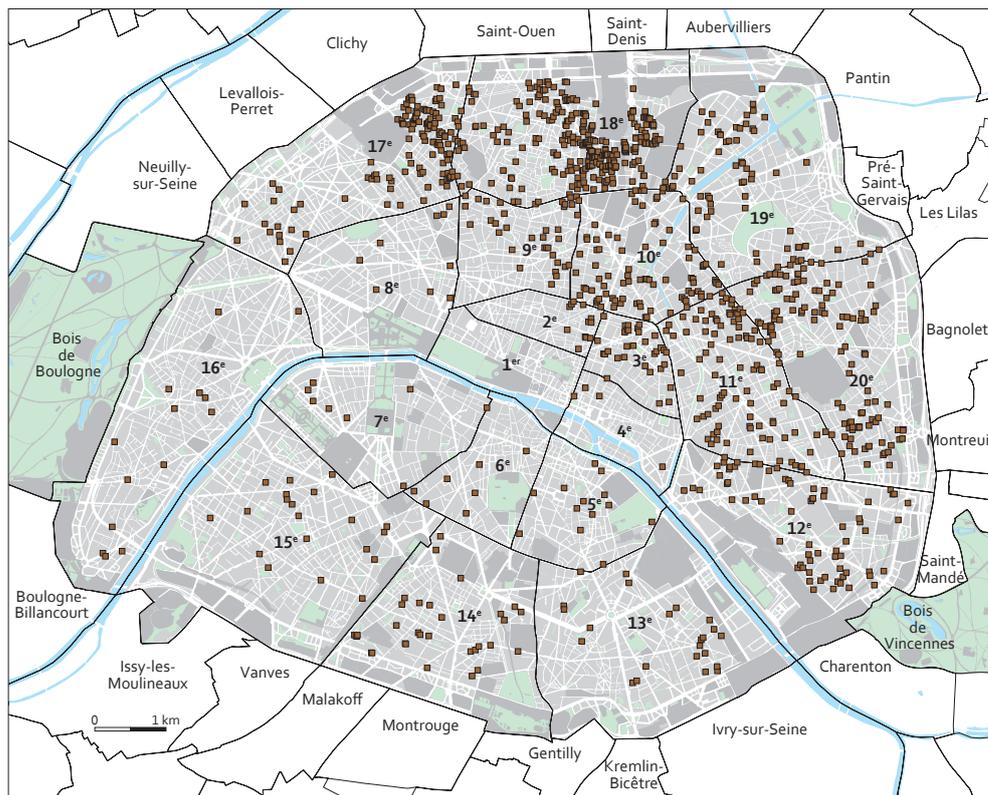
Immeubles\* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 2011

Total : 1 031 immeubles

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

Source : Préfecture de Paris - Mission saturnisme, Mars 2011.

apur  
ASSURANCE HABITAT





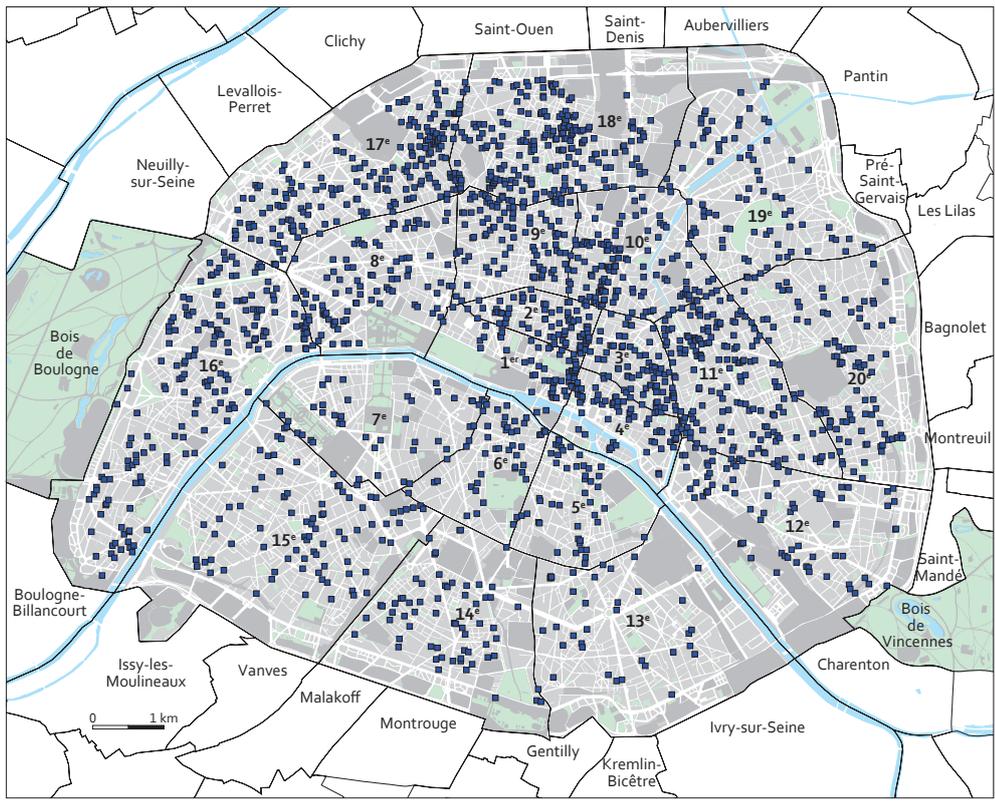
**Forte présence de demandeurs de logements sociaux**

Immeubles\* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2011

- immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15 % du total des ménages (735 imm.)
- immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (15 imm.)

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

Source : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat, Service du Traitement de la Demande de Logement, Janvier 2011.



**Factures d'eau impayées**

Immeubles\* concernés par des factures impayées à 120 jours au 01/01/2011

Total : 1 873 immeubles

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

Source : Ville de Paris, Eau de Paris, Janvier 2011.





# Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Résultats 2011

À la suite de l'achèvement du plan de résorption de l'habitat indigne (2002-2010), une démarche nouvelle s'affirme pour prévenir la dégradation des immeubles anciens à Paris et éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité. Comme les années précédentes, une analyse statistique a été réalisée. Son but est de passer au crible les points de fragilité des immeubles parisiens. Un système de pondération est mis en œuvre qui prend en compte le poids des petits logements locatifs, les mises en demeure au titre de la sécurité et de la salubrité, les diagnostics d'exposition et d'accessibilité au plomb, le poids des demandeurs de logement social et les factures d'eau impayées pour les immeubles. Il en ressort une notation à l'immeuble qui exprime une présomption de risque de dégradation.

En 2011 ces travaux ont ressorti 328 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). 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.