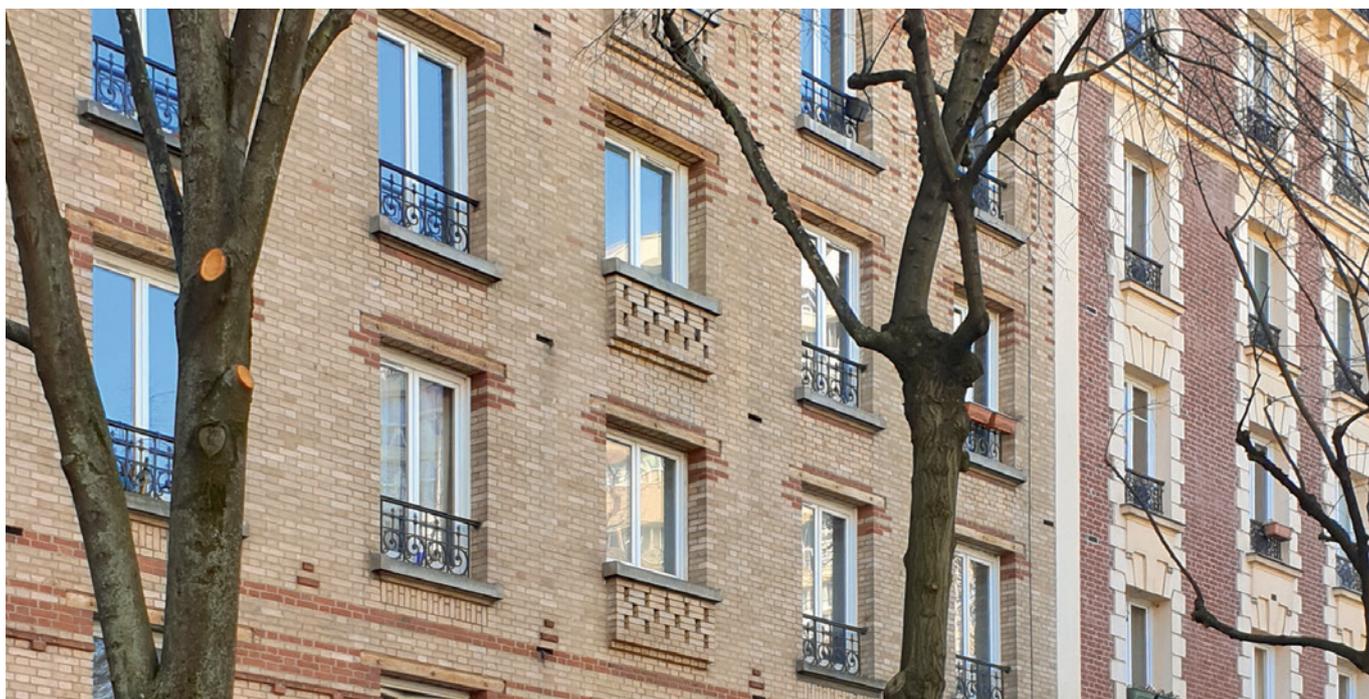


PARIS, PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DU BÂTI

 NOTE n°193

MARS 2021

RÉSULTATS 2019



© Apur



190

immeubles à surveiller
à Paris en 2019

Depuis 2008, l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti parisien permet chaque année de repérer les immeubles à surveiller, afin d'identifier les situations à risque en amont.

L'habitat indigne reste un enjeu des politiques publiques à Paris, où 40 % des logements ont plus de 100 ans et 75 % ont plus de 50 ans. De 2002 à 2018, un plan de lutte contre l'habitat indigne d'une ampleur inédite a permis de résorber le stock d'immeubles indignes parisiens. Durant cette période, 2172 immeubles, regroupant 56000 logements, ont été traités en mobilisant notamment les aides aux travaux de l'Anah, complétées par la Ville de Paris¹. Afin d'éviter que de nouveaux immeubles se dégradent, une politique municipale est menée en continu. Celle-ci inclut une surveillance du parc privé, des actions mêlant coercitif et incitatif ainsi

qu'une démarche de prévention.

Chaque année depuis 2008, la liste des immeubles parisiens présentant le plus fort risque de dégradation de leur bâti est constituée par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), en lien avec la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris. L'identification de ces immeubles vise à orienter une partie des contrôles de terrain opérés par le service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris, afin de permettre une intervention administrative aussi précoce que possible. L'objectif est d'éviter à ces immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité.

¹ – Voir Apur, *La lutte contre l'habitat indigne à Paris – Bilan des actions menées de 2002 à 2018, 2021*.

L'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti, institué en 2008, permet la constitution annuelle de cette liste d'immeubles à surveiller. La méthode repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs, relatifs à la typologie des immeubles, à la qualité du bâti et son entretien, aux caractéristiques de la gestion et de l'occupation. Chaque année ce sont entre 150 et 300 immeubles qui sont signalés au Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris. Au total, 1 160 immeubles ont été identifiés via cette démarche depuis 2008.

190 immeubles à surveiller en 2019

L'analyse croisée des indicateurs fait ressortir 190 immeubles qui cumulent différentes fragilités et présentent ainsi un risque de dégradation de leur bâti². Les caractéristiques de ces 190 immeubles justifient une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement très problématique.

En 2019, l'exercice a été mené avec les mêmes indicateurs qu'en 2018. Tous ont été récupérés et traités à l'échelle de l'adresse (ou de la parcelle quand un même immeuble correspond à plusieurs adresses, étant situé à un angle de rue par exemple). Les données utilisées ont été actualisées par l'ensemble des partenaires.

Les indicateurs utilisés sont :

- Une forte concentration de petits logements locatifs³ (source : cadastre au 1^{er} janvier 2018) = 2 points ;
- L'existence d'une mise en demeure prise au titre du Code de la Construction et de l'Habitation et, notamment des articles sur les polices générales d'urgence, le péril ou l'insécurité ordinaire des équipements (source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2019) = 2 points ;

- L'existence d'une mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2019) = 2 points ;
- Une facture d'eau collective impayée (source : Eau de Paris au 1^{er} janvier 2019) = 1 point ;
- Un pourcentage de demandeurs de logement social supérieur à 15 % des ménages résidents⁴ (source : Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2019) = 1 ou 2 points ;
- Un diagnostic plomb positif 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 le 1^{er} janvier 2019) = 1 point ;
- Le fait que l'immeuble soit un 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 avril 2016, Préfecture de Police de Paris de 2017 à 2019) = 1 point ;
- Le constat de la présence de termites (source : Service Technique de l'Habitat au 1^{er} janvier 2019) ;
- Plusieurs interventions des Sapeurs-Pompiers de Paris durant une même année (source : Sapeurs-Pompiers de Paris entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018) = 1 point ;
- La désignation par le juge (du Tribunal de Grande Instance) d'un administrateur provisoire au 1^{er} janvier 2018 = 2 points.

Des immeubles concentrés dans le nord-est de Paris

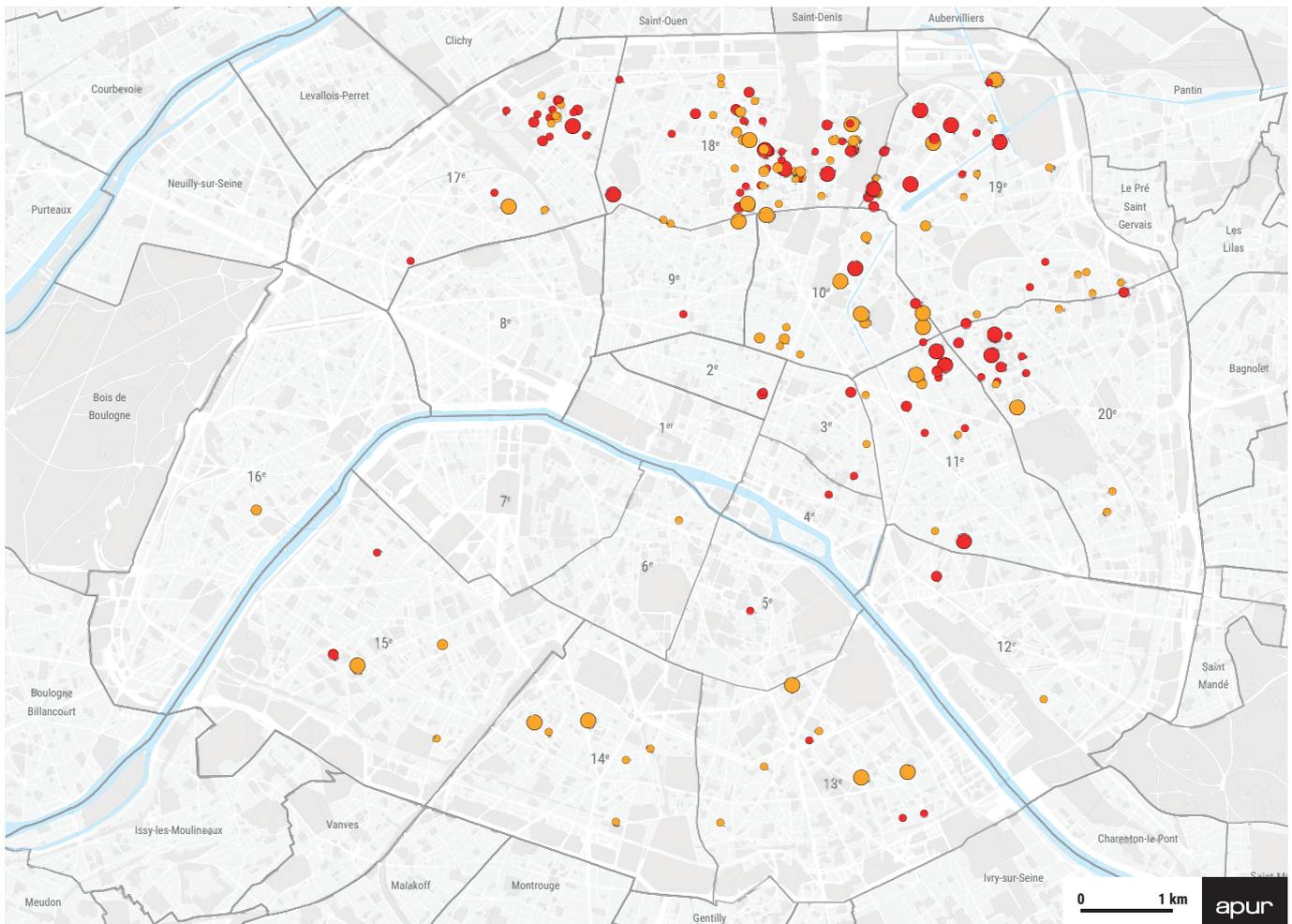
Les résultats obtenus en 2019 montrent que le nombre d'immeubles présentant un risque de dégradation du bâti est limité et en diminution par rapport aux années précédentes. Ils montrent aussi une continuité dans les caractéristiques des immeubles concernés, notamment dans leur répartition géographique.

Au total, 1 160
immeubles ont été
identifiés via
cette démarche
depuis 2008.

2 – Parmi les près de 50 000 immeubles du parc d'habitat privé parisien.

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 résidents, ce qui doit représenter au moins 5 ménages et deux points pour les immeubles comprenant au moins 3 demandeurs propriétaires de leur logement.



LES IMMEUBLES À RISQUE EN 2019

Immeubles* présentant un risque de dégradation du bâti

- Immeubles déjà repérés en 2018 (92)
- Nouveaux immeubles (98)

Nombre de logements DGI

- Moins de 30 (104)
- De 30 à 50 (50)
- 50 ou plus (36)

Total sans double compte = 190 immeubles

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

Source : Apur, juillet 2019

En 2019, 190 immeubles sont concernés parmi les près de 50 000 immeubles d'habitat privés de la capitale. Ce sont ainsi moins de 0,4 % des immeubles privés parisiens qui rencontrent des difficultés significatives.

La grande majorité des immeubles identifiés se situe dans les arrondissements du nord-est parisien. 7 immeubles « à risque » sur 10 sont localisés dans les 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements. À lui seul, le 18^e arrondissement concentre 57 immeubles, soit 30 % des immeubles identifiés. Le 19^e arrondissement regroupe 32 immeubles (17 %), tandis que le 17^e arrondissement en accueille 13 %, les immeubles étant particulièrement concentrés dans le nord-est de l'arrondissement.

La plupart des immeubles à surveiller sont ainsi regroupés dans un arc de cercle qui englobe à l'ouest le quartier des Épinettes (17^e), au centre les 10^e, 18^e et 19^e arrondissements, et à l'est recouvre le nord des 11^e et 20^e arrondissements, jusqu'au quartier de la place de la Réunion.

On observe des concentrations d'immeubles à surveiller dans les quartiers des Épinettes (17^e), de la Goutte d'Or et la Chapelle, ainsi qu'aux abords du boulevard Ornano (18^e). Un large quartier de Belleville est aussi concerné, jusqu'au quartier de Ménilmontant dans le 20^e arrondissement, et incluant les secteurs de la Folie-Méricourt (11^e) et les abords de l'hôpital Saint-Louis (10^e). Dans une moindre mesure, on observe des concentrations dans le secteur de Crimée-Flandres et à proximité du jardin d'Éole dans le 19^e arrondissement.

Une centaine de nouveaux immeubles identifiés par rapport à l'année précédente

Parmi les 190 immeubles « à risque » identifiés par l'observatoire en 2019, 92 étaient déjà présents dans la liste de l'année précédente et sont donc déjà connus du service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris, en charge du suivi du parc privé. 98 « nouveaux » immeubles ont ainsi été repérés en 2019, soit plus de la moitié (52 %). Ces immeubles signalés par l'Apur viennent s'ajouter aux plus de 6000 signalements reçus chaque année par le Service Technique de l'Habitat, dont les inspecteurs se chargent de vérifier la présence et l'étendue de désordres éventuels.

Toutefois, en cumulant les adresses identifiées en 2018, 2017 et 2016, la part de nouvelles adresses passe de 52 % à 31 %. Par ailleurs, parmi les 190 immeubles repérés en 2019, 76 immeubles ont déjà été traités dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé de 2002 à 2018 (voir encadré). Ce résultat montre que malgré la réalisation de travaux de réhabilitation accompagnés par la puissance publique, ces immeubles restent fragiles.

Des immeubles comprenant de nombreux logements et une part importante de monopropriétés

Les immeubles repérés regroupent 9860 logements au total et sont plus grands que la moyenne des immeubles privés parisiens. Ils comptent en moyenne 38 logements (contre 22 dans les immeubles du parc privé parisien).

Les immeubles repérés sont majoritairement des copropriétés (78 %). 41 immeubles à surveiller sont détenus par un seul propriétaire, ce sont des monopropriétés (soit 22 % des immeubles repérés, à titre de comparaison un peu moins de 15 % des immeubles privés parisiens appartiennent à un propriétaire unique). Les propriétaires d'immeubles entiers sont plus souvent des particuliers (24 immeubles) que des personnes morales (17 immeubles).

La plupart des concentrations d'immeubles « à risque » se situent dans les quartiers populaires parisiens. Cela s'explique par la qualité de construction modeste du bâti ancien dans ces quartiers (immeubles de faubourgs), ainsi que par les caractéristiques de l'occupation, une mauvaise santé financière

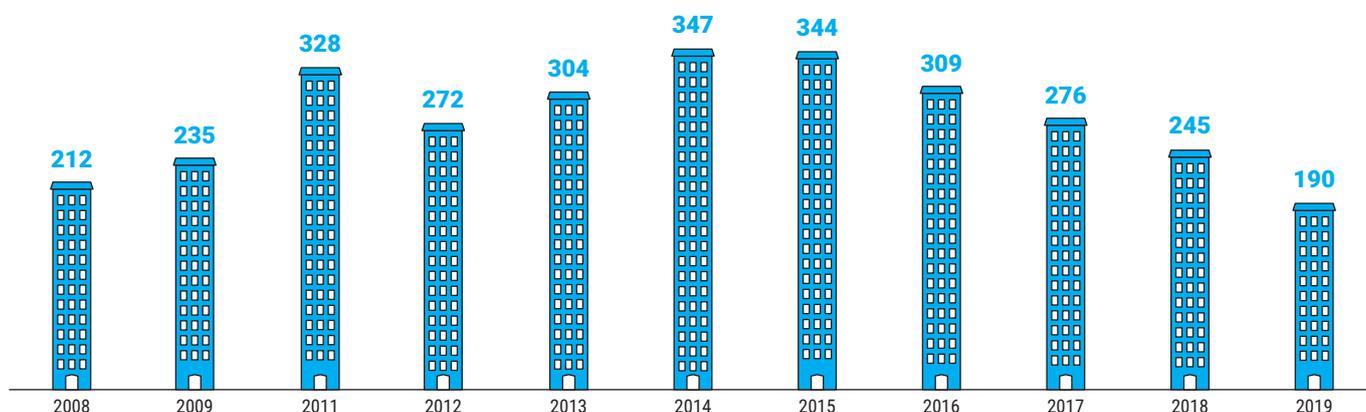
des copropriétés et le sous-entretien des immeubles qui en résulte étant un facteur majeur de dégradation.

Un nombre d'immeubles « à risque » en diminution depuis 2014

Le nombre d'immeubles identifiés en 2019 est le plus bas depuis la création de l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti en 2008. Par rapport à l'année précédente, le nombre d'immeubles est en diminution de 22 % (passant de 245 à 190 immeubles).

Le nombre d'immeubles identifiés chaque année, après avoir augmenté de 2008 à 2014, diminue régulièrement depuis. Cette diminution est encore plus significative puisque deux indicateurs supplémentaires ont été ajoutés à l'observatoire en 2016 (interventions des sapeurs-pompiers) et 2018 (administration provisoire). Cette baisse du nombre d'immeubles identifiés est le signe d'une amélioration régulière du parc bâti parisien.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'IMMEUBLES À SURVEILLER À PARIS DE 2008 À 2019

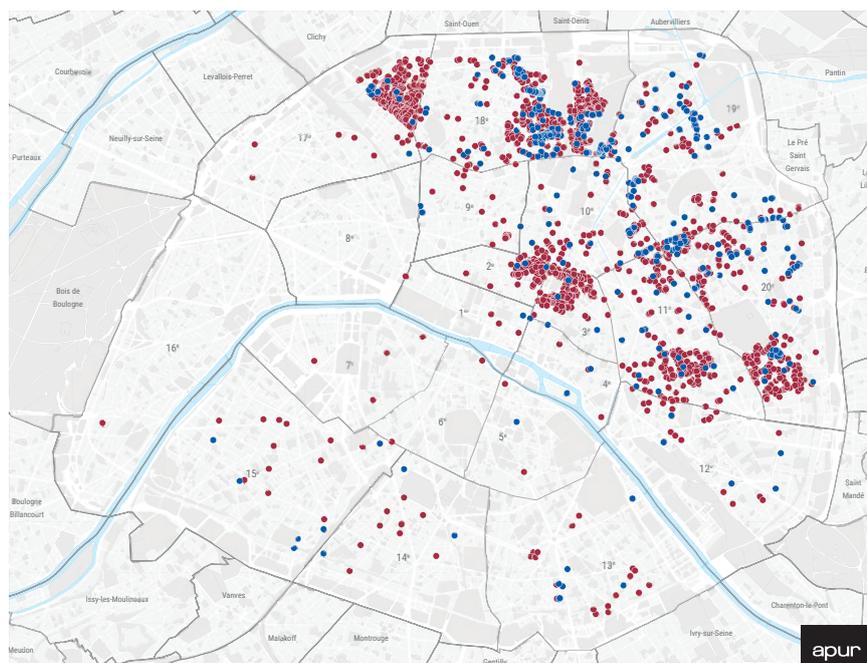


La lutte contre l’habitat indigne à Paris – Bilan des actions 2002-2018

En 2002, la Ville de Paris et l’État affichent ensemble l’ambition d’éradiquer l’habitat indigne du territoire parisien, en y consacrant des moyens très importants et en mettant en œuvre de nouveaux outils de traitement. Ce plan marque un tournant dans la manière de traiter l’insalubrité à Paris, notamment en instaurant un travail « dans la dentelle » : le traitement de périmètres entiers est abandonné au profit d’opérations à la parcelle, et les réhabilitations sont préférées aux démolitions. Il est également d’une ampleur inédite : 1 000 immeubles répartis dans tout Paris sont identifiés dès 2002 et 1 200 immeubles supplémentaires sont intégrés au fil des années, au fur et à mesure du travail mené par les opérateurs spécialisés : la Siemp, puis la Soreqa, la Semavip et les opérateurs d’OAHD et d’OPAH (Soliha et Urbanis). Au total, ce sont 2 172 immeubles et 56 000 logements qui ont bénéficié de dispositifs de lutte contre l’habitat indigne à Paris entre 2002 et 2018. L’étude de l’Apur « La lutte contre l’habitat indigne à Paris – bilan des actions menées de 2002 à 2018 »⁵, publiée en mars 2021, fait le bilan de cette politique menée sur près de deux décennies.

Pour atteindre ce résultat, en plus des mesures de police administrative (arrêtés d’insalubrité et de péril notamment), pour traiter les immeubles, la puissance publique a mis en œuvre deux stratégies d’intervention. Les 449 immeubles les plus dégradés ont fait l’objet d’une acquisition publique et ont été démolis et reconstruits, ou lourdement réhabilités, afin de construire plus de 5 300 logements sociaux. Les 1 723 autres immeubles, moins dégradés, sont restés privés et ont été accompagnés et subventionnés dans la réalisation de 238 millions d’euros de travaux. Mais, même après la réalisation de travaux, la situation de certaines copropriétés privées peut rester fragile en raison des caractéristiques intrinsèques des bâtiments et des difficultés liées à l’occupation (suroccupation par exemple) ou la gestion de la copropriété. Ainsi dès 2008, la Ville de Paris et l’Apur ont développé l’observatoire de la prévention de la dégradation du bâti afin de repérer les immeubles parisiens en voie de dégradation et ainsi intervenir le plus tôt possible.

5 – <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/lutte-contre-habitat-indigne-paris-bilan-actions-menees-2002-2018>



LES IMMEUBLES TRAITÉS ENTRE 2002 ET 2018 PAR STRATÉGIE D'INTERVENTION

- Appropriation publique (449 immeubles)
- Réhabilitation privée (1 723 immeubles)

Sources : Ville de Paris - Direction du Logement et de l'Habitat (DLH), Apur - Observatoire de l'éradication de l'habitat insalubre (OEHI)

68 % des immeubles traités de 2002 à 2018 dans le cadre de la politique de lutte contre l’habitat indigne et dégradé se situent dans les 5 arrondissements du nord-est de la capitale (10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements). Cette répartition est très proche de celle des 190 immeubles repérés en 2019 comme étant à surveiller, dont 70 % sont localisés dans les arrondissements du nord-est.

Si l'on regarde l'évolution de chacun des indicateurs sous-jacents à la démarche, plusieurs des facteurs de risque identifiés concernent en 2019 un nombre d'immeubles moins important que les années précédentes. C'est le cas des mises en demeure prises par le STH de la Ville de Paris au titre du règlement sanitaire départemental (RSD), avec 549 immeubles concernés par au moins une mise en demeure en 2019 contre 719 immeubles en 2018 et 861 en 2017.

Le nombre d'immeubles concernés par une mise en demeure liée à un péril, par une intervention des Sapeurs-Pompiers de Paris, ou bien encore une facture d'eau collective impayée 120 jours après émission sont eux aussi à la baisse en 2019 par rapport en 2018.

Par ailleurs, au sein des immeubles identifiés, on peut aussi observer une diminution du poids des difficultés. En 2019, seuls 16 immeubles cumulent 7 points ou plus, représentant ainsi 8 % des 190 immeubles identifiés. En 2018, 27 immeubles obtenaient un score de 7 points ou plus, soit 11 % des immeubles identifiés cette année-là. La tendance à la diminution du poids des difficultés s'inscrit dans la continuité des années précédentes : en 2013, les immeubles cumulant 7 points ou plus représentaient 15 % des immeubles identifiés, et plus de 20 % en 2008 au lancement de l'observatoire. Ainsi, non seulement le nombre d'immeubles identifiés diminue, mais les immeubles repérés présentent aussi moins de difficultés.

En 2019, seuls 16 immeubles cumulent 7 points ou plus et représentent 8 % des 190 immeubles identifiés.

NOTATION DES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ PARISIEN EN 2019

Poids	Parc Privé 2019		Dont immeubles à surveiller	
	Nombre	%	Nombre	%
0	38 390	78 %		
1	2 896	6 %		
2	6 251	13 %		
3	1 032	2 %		
4	402	1 %		
5	111	0 %	111	58 %
6	63	0 %	63	33 %
7	9	0 %	9	5 %
8	7	0 %	7	4 %
9	0	0 %	0	0 %
Paris	49 161	100 %	190	100 %
Dont immeubles à surveiller	190	0 %		

RÉPARTITION PAR ARRONDISSEMENT DES IMMEUBLES À SURVEILLER EN 2019

Arr.	Immeubles à surveiller	
	Nombre	%
1 ^{er}	0	0 %
2 ^e	2	1 %
3 ^e	3	2 %
4 ^e	1	1 %
5 ^e	1	1 %
6 ^e	1	1 %
7 ^e	0	0 %
8 ^e	0	0 %
9 ^e	2	1 %
10 ^e	15	8 %
11 ^e	14	7 %
12 ^e	2	1 %
13 ^e	9	5 %
14 ^e	6	3 %
15 ^e	5	3 %
16 ^e	1	1 %
17 ^e	24	13 %
18 ^e	57	30 %
19 ^e	32	17 %
20 ^e	15	8 %
Paris	190	100 %

FACTEURS DE RISQUE DANS LES IMMEUBLES À SURVEILLER

Indicateurs	Nombre d'immeubles concernés									
	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Petits logements locatifs (DGI) (2 pt)	203	270	242	265	299	297	275	244	220	174
Mise en demeure CCH (2 pt)	81	152	146	152	186	166	170	154	129	90
Risque saturnin (1 pt)	162	232	160	193	226	233	221	194	176	135
Mise en demeure RSD (STH) (2 pt)	156	217	207	236	265	256	198	158	142	112
Demandeurs de logement social (1, 2 pt)	165	179	127	170	180	181	162	158	136	108
Factures d'eau impayées (1 pt)	8	59	24	5	35	16	14	11	7	2
Ancien hôtel meublé (1 pt)	0	0	3	18	16	16	11	14	7	10
Termites (1 pt)	0	0	1	32	40	41	32	39	30	27
Intervention des pompiers (1 pt)	0	0	0	0	0	0	16	9	16	4
Administrateur provisoire (2 pt)	0	0	0	0	0	0	0	0	5	6
Immeubles à surveiller	235	328	272	304	347	344	309	276	245	190

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE RISQUE DES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ

Poids	Nombre d'immeubles concernés										
	2008	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0	40 410	40 448	38 625	38 808	38 502	38 586	38 557	38 059	38 114	38 268	38 390
1	428	377	1 730	2 089	2 166	2 405	2 544	3 051	2 983	3 010	2 896
2	7 695	7 295	7 163	6 613	6 794	6 700	6 536	6 477	6 443	6 312	6 251
3	344	321	583	819	874	988	1 016	1 117	1 139	1 043	1 032
4	488	516	605	443	475	562	537	500	475	446	402
5	120	118	138	151	174	190	205	169	154	139	111
6	48	61	103	76	84	93	92	100	94	79	63
7	30	37	48	27	18	28	24	22	18	16	9
8	7	9	14	17	25	26	22	16	10	11	7
9	7	9	23	1	3	10	1	2	0	0	0
10	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Paris	49 577	49 192	49 034	49 044	49 115	49 588	49 534	49 513	49 430	49 324	49 161
Dont immeubles à surveiller	212	235	328	272	304	347	344	309	276	245	190

TAUX DE RENOUVELLEMENT DES IMMEUBLES À SURVEILLER EN 2019 SELON LE NIVEAU DE RISQUE

Poids	Immeubles à surveiller		
	Nombre	Dont non présents en 2018	Taux renouvellement
5	111	61	55 %
6	63	32	51 %
7	9	4	44 %
8	7	1	14 %
9	0	0	
Total	190	98	52 %

NIVEAU DE RISQUE DES NOUVEAUX IMMEUBLES EN 2019

Poids	Nouveaux immeubles à surveiller	
	Nombre	%
5	61	62 %
6	32	33 %
7	4	4 %
8	1	1 %
9	0	0 %
Total	98	100 %

FACTEURS DE RISQUE DANS LES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ

Indicateurs		Nombre d'immeubles concernés										Dont non présents en 2018	Taux renouvellement
		2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
Petits logements locatifs (DGI)	(2 pt)	6 805	6 758	6 609	6 709	6 886	6 790	6 868	6 896	6 873	6 895	718	10 %
Mise en demeure CCH	(2 pt)	667	799	815	909	826	803	844	811	650	537	231	43 %
Risque saturnin	(1 pt)	945	1 031	1 176	1 367	1 766	1 826	1 898	1 978	2 044	2 085	59	3 %
Mise en demeure RSD (STH)	(2 pt)	813	1 197	1 243	1 367	1 461	1 370	1 008	861	719	549	496	90 %
Demandeurs de logement social	(1, 2 pt)	740	750	771	983	993	1 104	1 273	1 353	1 188	1 144	456	40 %
Factures d'eau impayées	(1 pt)	156	1 873	572	188	379	313	339	160	138	76	45	59 %
Ancien hôtel meublé	(1 pt)	0	0	364	371	382	390	390	392	388	384	1	0 %
Termites	(1 pt)	0	0	861	1 109	1 139	1 164	1 158	1 169	1 188	1 191	12	1 %
Intervention des pompiers	(1 pt)	0	0	0	0	0	0	584	519	407	237	220	93 %
Administrateur provisoire	(2 pt)	0	0	0	0	0	0	0	0	29	29	0	0 %
Parc privé 2019		49 192	49 034	49 044	49 115	49 588	49 534	49 513	49 430	49 324	49 161		
Dont immeubles à surveiller		235	328	272	304	347	344	309	276	245	190	98	52 %

Les suites opérationnelles réalisées sur les immeubles repérés par l'observatoire en 2018

En juillet 2018, 245 immeubles d'habitat privé avaient 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. De septembre 2018 à juin 2019, à la suite de ces signalements, 122 immeubles ont fait l'objet d'expertises, les 123 autres adresses étant déjà connues du STH.

Parmi les 122 immeubles expertisés, 88 ont fait l'objet d'une expertise « classique » avec envoi d'un questionnaire sur les éventuelles difficultés de gestion, visite technique et établissement d'une note traduisant l'insalubrité du bâti. Les 34 autres, ayant déjà fait l'objet d'une expertise plusieurs années auparavant, ont fait l'objet d'une « ac-

tualisation », c'est-à-dire d'une visite de contrôle sur la base des rapports effectués précédemment pour évaluer l'évolution de leur état.

Un questionnaire envoyé aux syndicats

En amont des visites réalisées par le STH dans chaque immeuble, chaque syndic ou propriétaire d'immeuble a été identifié et 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 de terrain des inspecteurs du STH en récupérant toutes les données utiles pour accéder aux différents bâtiments de l'immeuble (digicode par exemple) ;
- 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.

Le questionnaire préalable à la visite de terrain, envoyé pour 88 adresses, a obtenu un taux de réponse de 58 %, soit 51 réponses. Ce taux de réponse est comme les années précédentes plutôt élevé, du fait de l'implication des copropriétés pour une bonne gestion de leur immeuble d'une part et d'autre part de la persévérance des équipes du STH pour obtenir ces informations.

Selon les réponses fournies au questionnaire :

- 27 % des immeubles indiquent qu'ils ont besoin de réaliser un programme de travaux plus ou moins conséquent ;
- 59 % des immeubles font part d'impayés au sein de leur copropriété ;
- 10 % indiquent que le syndic et la copropriété sont confrontés à certains blocages juridiques dans la bonne réalisation de leurs missions (succession non réglée, régularisation de ventes anciennes par exemple).

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.

Dans le cadre des expertises « classiques », une cotation insalubrité a été établie pour 84 immeubles signalés en juillet 2018 au cours de l'année qui a suivi : 65 immeubles sont dans un état bon ou passable (78 % des immeubles), 16 immeubles sont dans un état médiocre (19 %) et 2 immeubles sont dans un état global mauvais. Malgré ce pourcentage limité d'immeubles dont le bâti est jugé en mauvais ou médiocre état par les inspecteurs du STH, des procédures au logement ou des signalements ont eu lieu à la suite des visites d'expertises pour 32 immeubles, soit 38 % des immeubles visités. En ce qui concerne les immeubles qui font seulement l'objet d'une actualisation, des procédures ou des signalements ont aussi suivi les visites de contrôle pour 6 d'entre eux.

Des procédures et signalements engagés sur 38 immeubles

Au total, sur les 118 immeubles expertisés en 2018-2019, des procédures ont été engagées par le STH et des signalements faits aux acteurs de la lutte contre l'insalubrité sur 38 immeubles (sans double compte) :

- 15 procédures au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) engagées ;
- 15 signalements ont été adressés au service en charge de la sécurité des bâtiments ;
- 18 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et

interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) au titre du risque saturnin ;

- 1 rapport a été transmis à l'Agence Régionale de Santé (ARS) ;
- Enfin, dans 2 immeubles des injonctions de ravalement ont été lancées après le passage des inspecteurs du STH.

Une stratégie d'intervention sur les immeubles repérés en 2018

Au vu de l'ensemble des éléments recueillis pour les 118 immeubles expertisés, les services de la ville de Paris décident d'une stratégie de suivi pour chaque immeuble.

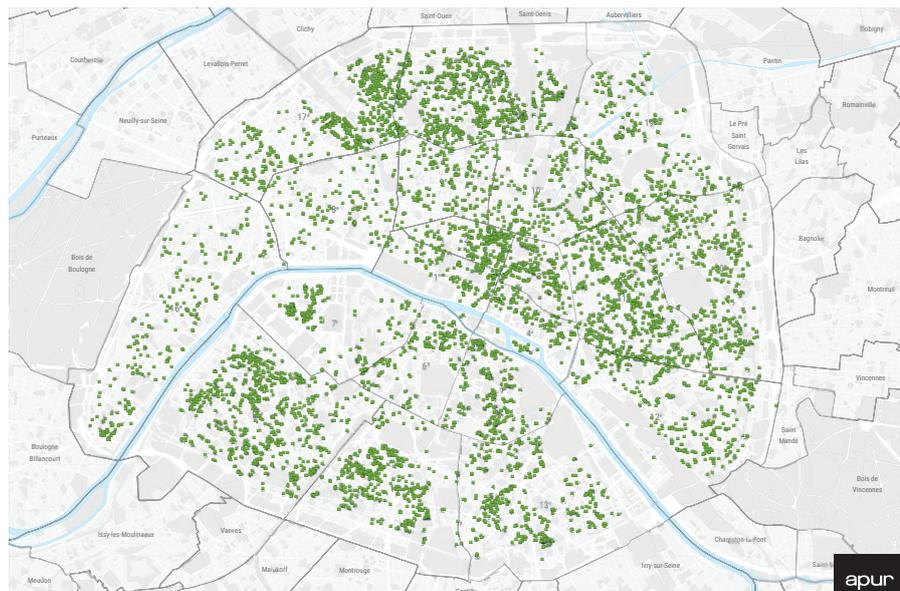
5 types de stratégie sont possibles :

- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont exclu tout risque sanitaire : il est décidé de ne plus effectuer de visite pendant un délai de 2 à 4 ans (selon l'état de l'immeuble), sauf en cas de nouvelles difficultés. C'est le cas pour 75 immeubles parmi les 118 ;
- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont fait ressortir des signes de dégradation. Des mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ou des signalements au Service des Architectes de Sécurité (SAS) ont été faits à l'issue des expertises : le suivi des procédures mises en œuvre permettra une surveillance des immeubles (36 immeubles) ;
- L'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux : un diagnostic approfondi est demandé à un opérateur spécialisé dans la lutte contre l'habitat indigne, 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), qui prend depuis l'OAHD 5 lancée en novembre 2019 la forme d'une OPAH-CD (Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Copropriétés dégradées »). C'est le cas pour 5 immeubles repérés en 2018 ;

- Une expertise sanitaire approfondie des parties communes et des parties privatives est nécessaire et 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) en vue de la prise d'arrêtés. Une mission confiée à un opérateur spécialisé pourra également être envisagée si le profil de la copropriété le justifie (2 immeubles) ;
- 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. Aucun immeuble identifié en 2018 n'a été orienté vers une stratégie d'acquisition publique pour l'instant.

À noter que l'ensemble de ces actions (questionnaire + expertise + mise en œuvre d'une stratégie + signalement) 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). Elles viennent s'ajouter à l'activité principale du STH qui consiste à répondre aux 6 000 signalements qui lui sont faits par des Parisiens sur leur immeuble ou par les acteurs publics de l'habitat à Paris.

Cartographie des indicateurs de risque



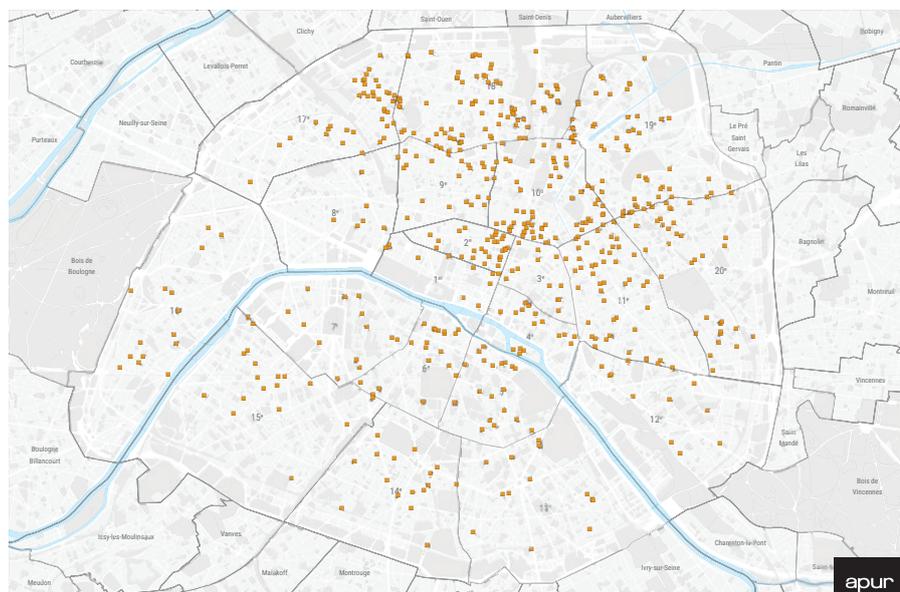
PETITS LOGEMENTS LOCATIFS

Immeubles* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2018

Total sans double compte = 6 895 immeubles

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

Source : Fichier des propriétés bâties et non bâties au 01/01/2018, Direction Générale des Impôts



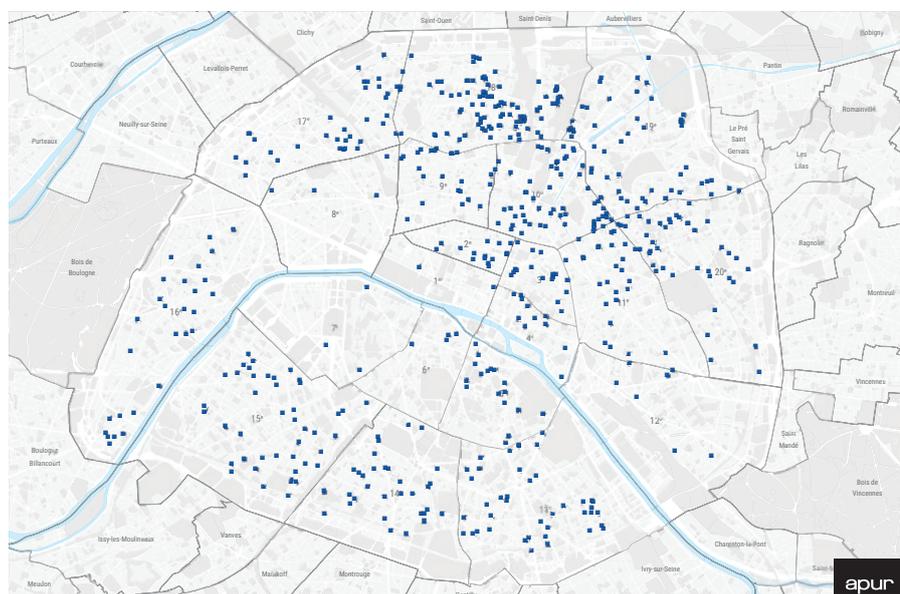
MISES EN DEMEURE AU TITRE DE LA SÉCURITÉ (CCH)

Immeubles* concernés par une mise en demeure prise au titre du Code de la construction et de l'habitation (CCH), articles sur les polices générales d'urgence, le péril ou l'insécurité ordinaire des équipements au 01/01/2019

Total sans double compte = 537 immeubles

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

Source : Service technique de l'habitat, DLH, Ville de Paris, 01/01/2019



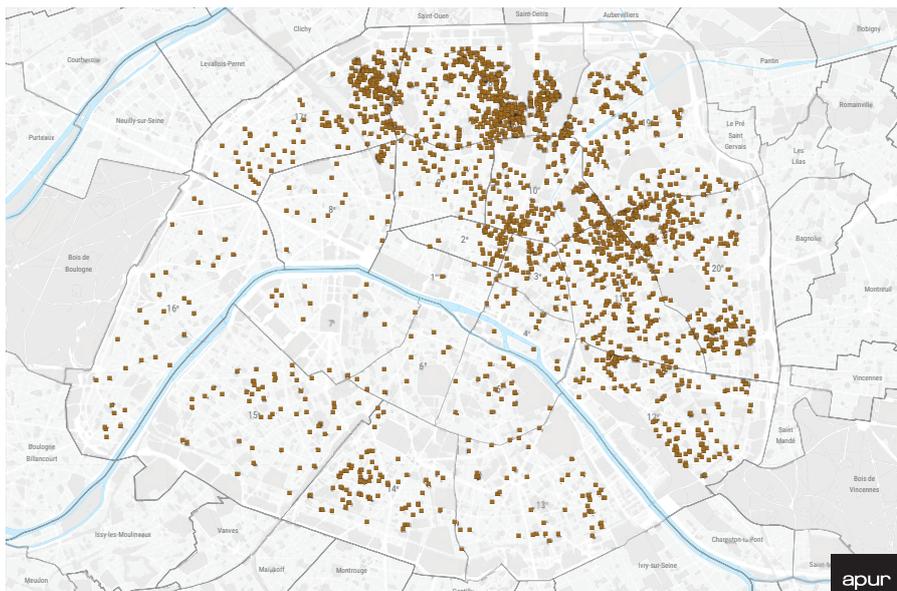
MISES EN DEMEURE AU TITRE DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

Immeubles* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 01/01/2019

Total sans double compte = 549 immeubles

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

Source : Service technique de l'habitat, DLH, Ville de Paris, 01/01/2019



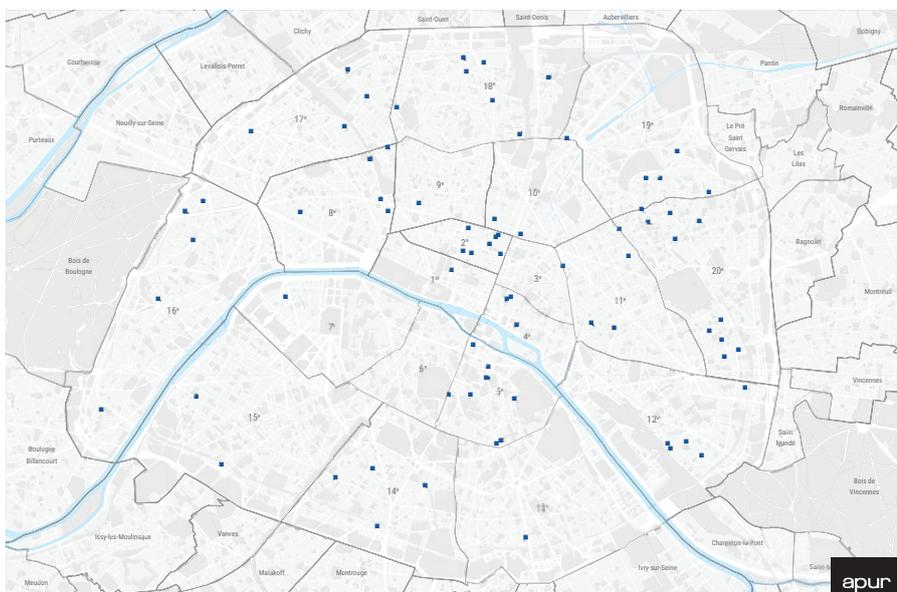
RISQUE SATURNIN

Immeubles* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 2019

Total sans double compte = 2 085 immeubles

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

Source : Mission saturnisme, Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement, 01/01/2019



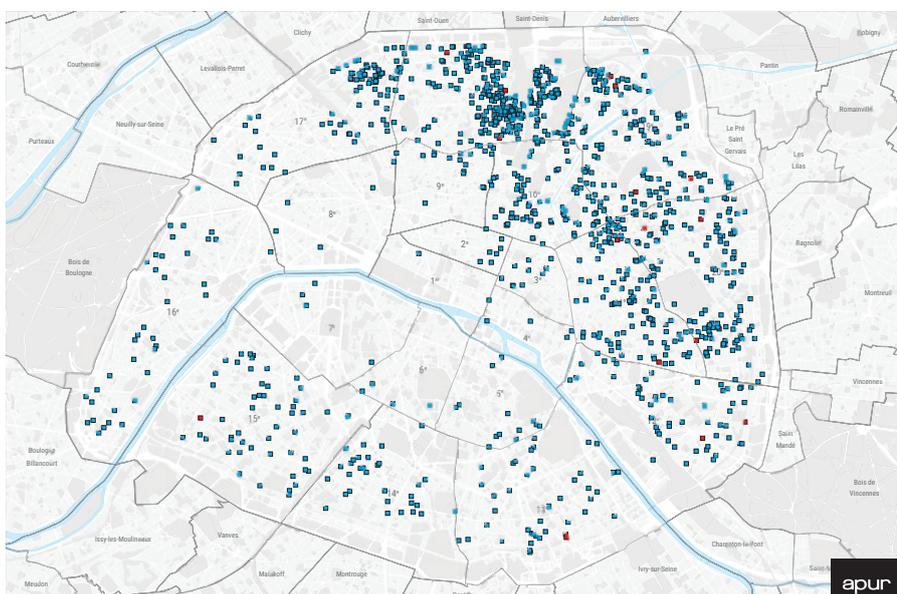
FACTURES D'EAU IMPAYÉES

Immeubles* concernés par une facture collective d'eau impayée 120 jours après émission au 01/01/2019

Total sans double compte = 76 immeubles

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

Source : Eau de Paris, 01/01/2019



FORTE PRÉSENCE DE DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

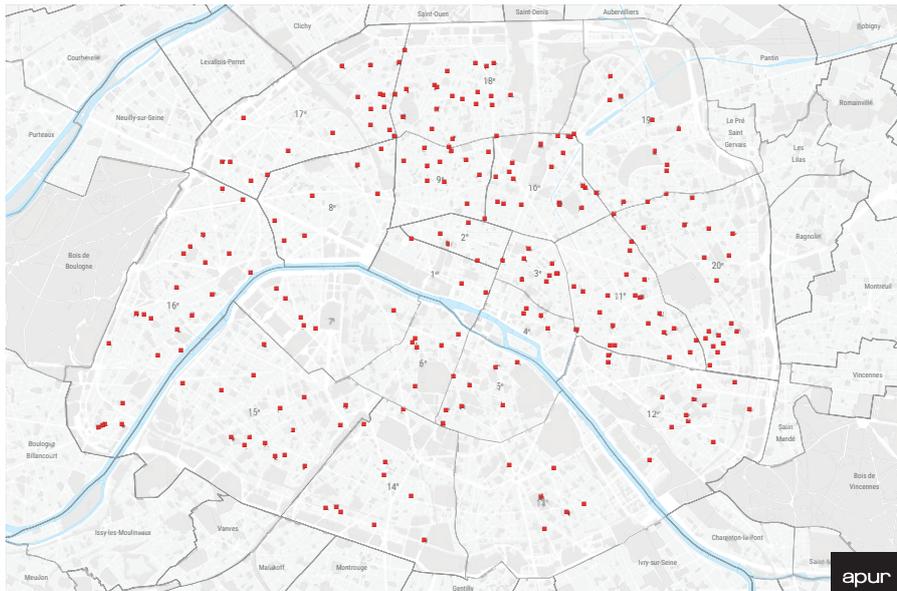
Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2019

- Immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15 % du total des ménages (1 127 immeubles)
- Immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (17 immeubles)

Total sans double compte = 1 144 immeubles

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

Source : Service du Traitement de la Demande de Logement (STDL), Ville de Paris, 01/01/2019



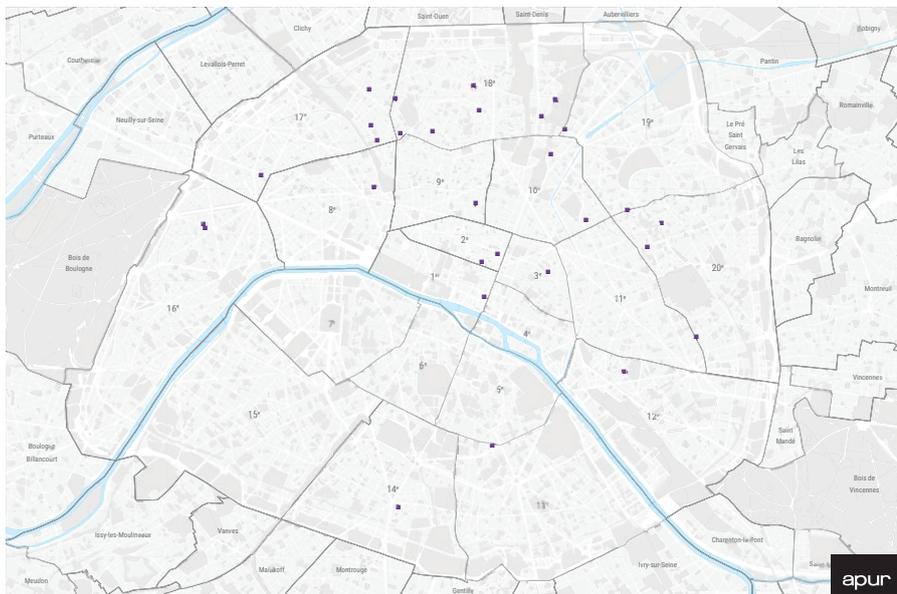
INTERVENTIONS DES SAPEURS POMPIERS

Immeubles* ayant fait l'objet d'au moins deux interventions au cours de l'année 2018 (avec sortie d'au moins un engin) – Appels concernant les bâtiments (et non les personnes)

Total sans double compte = 237 immeubles

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

Source : Sapeurs-pompiers de Paris, du 01/01/2018 au 31/12/2018



ADMINISTRATION PROVISOIRE

Immeubles* placés sous administration provisoire

Total sans double compte = 29 immeubles

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

Source : Tribunal de Grande Instance de Paris, situation du 01/07/2017



Directrices de la publication :

Dominique ALBA
Patricia PELLOUX

Note réalisée par : **Stéphanie JANKEL**,
Corentin ORTAIS

Cartographie et traitement statistique :
Gustavo VELA-BARRON

Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

