



Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Résultats 2012



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.

Directrice de la publication : Dominique Alba

Étude réalisée par : Stéphanie Jankel

Sous la direction de : Audry Jean-Marie

Cartographie et traitement statistique : Gustavo Vela

Maquette : Florent Bruneau

www.apur.org

Introduction

À la suite des travaux de même nature déjà réalisés en 2008, 2009 et 2011, une liste d'immeubles a été établie en 2012. Elle rassemble les immeubles parisiens présentant les plus fortes présomptions de risque de dégradation de leur bâti. 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. L'objectif est d'orienter, par un ensemble de présomptions statistiques, les contrôles de terrain opérés par les services techniques municipaux, ce qui 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 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 2012, l'exercice a été réédité avec des données actualisées. Il a aussi été l'occasion d'intégrer deux nouveaux indicateurs : la présence de termites et le fait qu'un immeuble d'habitat soit issu de la transformation d'un hôtel meublé, ce qui a entraîné une légère modification dans les calculs de pondération.

272 immeubles à surveiller en 2012

L'analyse croisée des données pour 2012 fait apparaître que 272 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti¹ (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 utilisés en 2008, 2009 et 2011, auxquels on a ajouté 2 nouveaux indicateurs, la pondération du critère « saturnisme » ayant elle été abaissée à un point au lieu de deux points les années précédentes² :

- forte concentration de petits logements locatifs³ (source cadastre au 1^{er} janvier 2010) = 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 2012) = 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 2012) = 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 2012) = 1 point ;
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 %⁴ (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2012) = 1 ou 2 points ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées (source Eau de Paris au 1^{er} janvier 2012) = 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 2012) = 1 point ;
- présence de termites constatée par le SMASH (source : Service Technique de l'Habitat au 22 mars 2012) = 1 point.

Les changements intervenus par rapport aux exercices précédents sont l'ajout des critères « ancien hôtel meublé » et « présence de termites », qui sont deux indicateurs qui constituent des éléments de fragilisation permanents.

Un immeuble d'habitat qui était auparavant un **hôtel meublé** est un immeuble qui à l'origine était composé de très petites pièces (souvent les chambres d'un hôtel meublé ne dépassent pas 10 m²). Même si ces chambres ont été regroupées, les logements issus de cette transformation sont essentiellement des petits logements. De plus, ce sont des logements où les installations sanitaires ont été ajoutées après coup, ce qui augmente les risques de désordres.

De même le constat vérifié par le SMASH de la **présence de termites** dans un immeuble est un problème grave, les termites fragilisant les structures en bois des immeubles anciens. Même s'ils ont été traités, les immeubles qui ont rencontré un jour ce problème sont en situation de fragilité permanente, car les termites se réfugient dans le sous-sol des immeubles et peuvent réapparaître dans l'immeuble traité ou dans les immeubles voisins.

Par nature, ces deux critères sont permanents et leur prise en compte peut avoir un effet inflationniste sur la liste des immeubles repérés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti, ce qui serait contraire à l'esprit de la démarche mise en œuvre depuis 2008. En effet l'objectif poursuivi est d'améliorer la connaissance des 50 000 immeubles d'habitat privés anciens de Paris tout en repérant et signalant au Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris les immeubles qui, sans être dégradés ou insalubres, rencontrent des difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti. Or cette démarche n'a de sens que si elle permet d'orienter le regard et l'action des services compétents sur un nombre d'immeubles « raisonnable », susceptible de donner lieu à des expertises techniques systématiques par exemple. On propose donc **d'introduire les deux nouveaux critères en les pondérant à 1 point**.

La mise à jour des données a aussi été l'occasion de s'interroger sur la pondération de l'ensemble des indicateurs, l'introduction de deux critères supplémentaires, conduisant de toutes les manières à une hétérogénéité par rapport aux exercices précédents.

Après examen de chaque critère, la seule modification dans la pondération concerne le **critère relatif au plomb**. Parce qu'il est de même nature que les deux nouveaux critères, on a choisi

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.

d'abaisser le nombre de points attribués aux immeubles ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou privatives. Ce dernier critère est en effet le signe d'un problème passé dans la plupart des cas. Le danger a été momentanément éliminé par des travaux palliatifs mais il peut très bien resurgir. Cela justifie de continuer à prendre en compte ces immeubles, sans qu'une importance excessive soit donnée à ce problème, d'où la proposition d'une pondération ramenée à 1 point.

En revanche il n'est pas possible avec les données dont on dispose de pondérer différemment les immeubles où le problème de plomb est récent de ceux où il est survenu (et a été traité) il y a plusieurs années⁵.

5 – On dispose de la date du diagnostic positif en parties communes mais pas de celle concernant les diagnostics positifs dans les logements. Mais pour information seulement 17 immeubles parmi les 1176 immeubles concernés par le critère diagnostic plomb positif en parties communes et/ou en parties privatives ont des dates postérieures au 1^{er} janvier 2011.

Caractéristiques des 272 immeubles identifiés en 2012

Les immeubles à risque en 2012

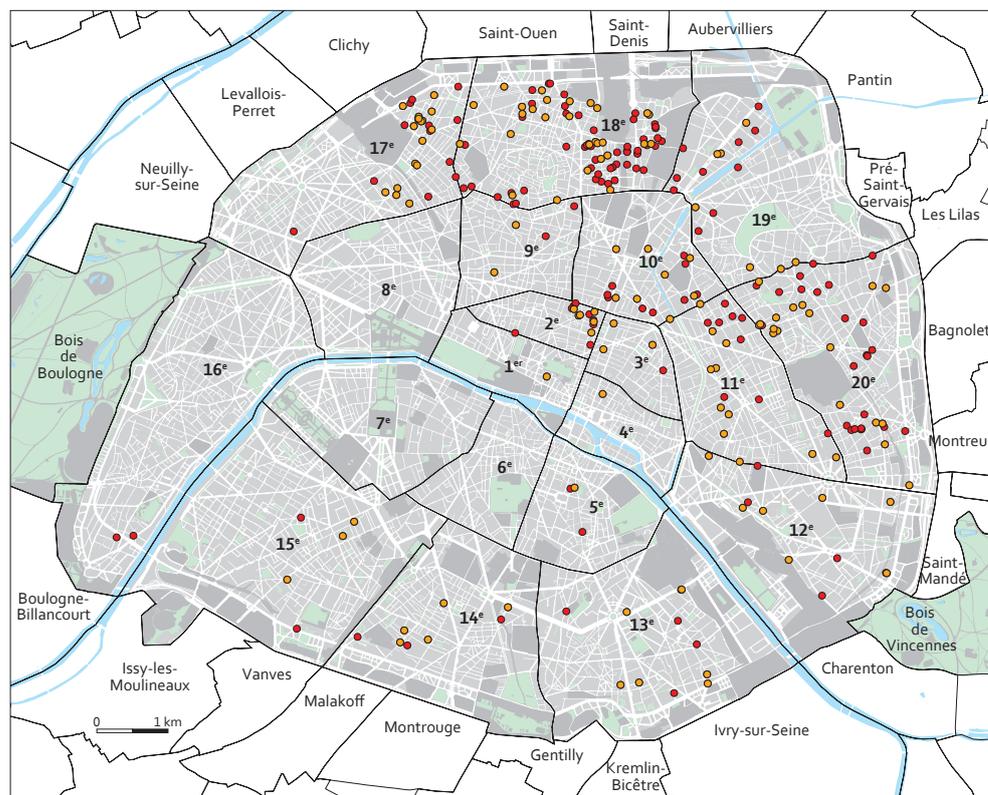
Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti

- immeubles déjà repérés en 2011 (149)
- nouveaux immeubles (123)

Total : 272 immeubles

Source : Apur, juin 2012

apur
Association pour l'Urbanisme et la Prévention



Ces immeubles d'habitat privés se situent principalement dans les arrondissements du nord est parisien (cf. tab. 2). L'effectif est de 81 dans le 18^e arrondissement, 43 dans le 20^e et 29 dans le 17^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 un secteur compris entre les stations de métros Jourdain et Télégraphe, dans les 10^e et 11^e le long de la rue de Belleville, du boulevard de Ménilmontant dans le 2^e dans le quartier du Sentier. 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 76 immeubles (soit 28 %) appartiennent à un propriétaire unique. Parmi ces derniers, la moitié (42 immeubles) appartient à un particulier.

Parmi les 272 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2012, plus de la moitié avaient été repérés en 2011 et sont donc connus des services en charge du suivi de l'habitat (soit 149 immeubles représentant 55 % du total). Cela signifie que l'autre moitié des immeubles identifiés ne l'étaient pas l'année dernière (soit 123 immeubles, 45 %). Ce sont donc de nouveaux immeubles à surveiller, dont certains figuraient pourtant déjà sur les listes établies en 2008, 2009 ou 2010.

Les « nouveaux » immeubles de la liste 2012 sont en majorité des immeubles qui cumulent 5 points (cf. tab. 3). Seuls 26 % des nouveaux immeubles ont 6 points ou plus, c'est-à-dire cumulent plus de 3 indicateurs de risque.

En effet l'intérêt de la démarche de prévention réside en partie dans son inscription dans la durée. La liste des immeubles privés qui rencontrent des difficultés est établie depuis 2008. Il est donc possible de comparer la liste de 2012 avec celles établies les années précédentes. Il apparaît ainsi que, parmi les 272 immeubles de 2012 :

- 50 immeubles ont été repérés 4 années de suite, soit depuis 2008 (18 % des immeubles de 2012). La moitié de ces immeubles fait l'objet d'une procédure initiée par le STH et l'autre moitié est d'ores et déjà inscrite dans un dispositif opérationnel, le plus souvent en vue d'une réhabilitation privée aidée. Dans une vingtaine de cas les immeubles ont aussi été signalés soit à la Préfecture de Police pour des questions de sécurité, soit à la DRIHL pour des questions de plomb ;

- 28 immeubles ont été repérés 3 années de suite, soit depuis 2010 (10 % des immeubles de 2012). Comme pour les 50 immeubles précédents, ces 28 immeubles font l'objet soit d'une procédure, soit d'un dispositif opérationnel ;
- 59 immeubles ne sont repérés que depuis l'an dernier (22 % des immeubles de 2012) ;
- 12 immeubles étaient présents dans la liste de 2011 (4 % des immeubles de 2012) et l'avaient été une autre année, en 2008 ou 2009 ;
- 12 immeubles ont fait partie des immeubles à surveiller plusieurs années mais ne figuraient pas dans la liste établie en 2011 (4 % des immeubles de 2012) ;
- 111 immeubles n'ont jamais été repérés dans la démarche de prévention de la dégradation du bâti parisien (41 % des immeubles de 2012).

Dans le même temps, 46 immeubles repérés comme présentant un risque de dégradation en 2012 font partie d'un périmètre d'OPAH en cours : 17 immeubles se trouvent dans l'OPAH Belliard-Doudeauville (18^e), 17 dans l'OPAH Épinettes (17^e), 11 dans l'OPAH Sentier (2^e) et un immeuble est situé dans le périmètre de l'OPAH Villa d'Este-Place de Vénétie (13^e). Comme lors des années précédentes, ces immeubles seront signalés aux opérateurs et feront l'objet d'une attention particulière.

De même, 61 immeubles bénéficient des actions menées dans le cadre de l'OAH pour favoriser la réalisation de travaux de réhabilitation.

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

Notation en 2012	Parc privé	
	nb.	%
0	38 808	
1	2 089	
2	6 613	
3	819	
4	443	
5	151	56%
6	76	28%
7	27	10%
8	17	6%
9	1	0%
10	0	0%
Total Paris	49 044	
Immeuble à surveiller	272	100%

Tableau 2 : Immeubles à surveiller en 2012, répartition par arrondissement

Répartition par arrondissement	Immeubles à surveiller 2012	
	nb.	%
1 ^{er}	1	0,4%
2 ^e	14	5,1%
3 ^e	4	1,5%
4 ^e	1	0,4%
5 ^e	3	1,1%
6 ^e	0	0,0%
7 ^e	0	0,0%
8 ^e	0	0,0%
9 ^e	4	1,5%
10 ^e	18	6,6%
11 ^e	19	7,0%
12 ^e	12	4,4%
13 ^e	11	7,0%
14 ^e	8	2,9%
15 ^e	5	1,8%
16 ^e	2	0,7%
17 ^e	29	10,7%
18 ^e	81	29,8%
19 ^e	17	6,3%
20 ^e	43	15,8%
Total Paris	272	100,0%

Tableau 3 : Niveau de risque des nouveaux immeubles de 2012

Poids	Nouveaux immeubles à surveiller en 2012	
	nb.	%
5	91	74%
6	21	17%
7	9	7%
8	2	2%
9	0	0%
10	0	0%
Total	123	100%

Tableau 4 : Évolution du nombre d'immeubles à surveiller 2008 à 2012

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

Note de lecture : Pour mémoire les exercices réalisés entre 2008 et 2011 l'ont été sur la base d'une même méthode, ce n'est pas le cas pour l'exercice 2012, qui fait intervenir 2 nouveaux critères et une pondération revue pour l'indicateur relatif au plomb.

Comparaison des résultats 2011–2012

Comme les années précédentes la liste des immeubles à surveiller se caractérise par un fort renouvellement. Celui-ci est de 45 % (le taux de renouvellement entre 2008 et 2009 était de 49 % et entre 2009 et 2011 de 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. tab. 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. Le fichier des immeubles avec une facture d'eau impayées 120 jours après émission est le plus volatile (taux de renouvellement entre 2011 et 2012: 73 %), suit le fichier du STH sur les mises en demeure (taux de renouvellement entre 2011 et 2012: 55 %), celui des demandeurs de logements (taux de renouvellement entre 2011 et 2012: 38 %).

Tableau 5 : Facteurs de risques dans les immeubles à surveiller de 2009 à 2012

Indicateurs utilisés dans les immeubles à surveiller	Nb. d'imm. concernés en 2009	Nb. d'imm. concernés en 2011	Nb. d'imm. concernés en 2012
Forte part de petits logts locatifs	203	270	242
Mise en demeure Police	81	152	146
Diagnostic plomb positif	162	232	160
Mise en demeure au titre du RSD	156	217	207
Forte présence de demandeurs	165	179	127
Facture d'eau impayées	8	59	24
Ancien hôtel meublé	0	0	3
Présence de termites			1

Tableau 6 : Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé – évolution du nombre d'immeubles concernés 2009-2012

Indicateurs utilisés dans le parc privé	Nb. d'imm. en 2009	Nb. d'imm. en 2011	Nb. d'imm. en 2012	Dont non présents en 2011	% de renouvellement 2011- 2012
Forte part de petits logts locatifs	6 805	6 758	6 609	747	11%
Mise en demeure Police	667	799	815	288	35%
Diagnostic plomb positif	945	1 031	1 176	146	12%
Mise en demeure au titre du RSD	813	1 197	1 243	686	55%
Forte présence de demandeurs	740	750	771	296	38%
Facture d'eau impayées	156	1 873	572	417	73%
Facture d'eau impayées			364		
Ancien hôtel meublé			861		
Nb d'immeubles du parc privé	49 192	49 034	49 044		
Dont immeubles à surveiller	235	328	272	123	45%

Tableau 7 : Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé – évolution du nombre d'immeubles concernés 2011-2012

Notation	Immeubles à surveiller en 2012	Dont non présents en 2011	Taux de renouvellement
5	151	91	60%
6	76	21	28%
7	27	9	33%
8	17	2	12%
9	1	0	
10	0	0	
Total	272	123	45%

Le poids des nouveaux critères

Le constat de la présence de termites concerne 861 immeubles. La principale caractéristique de ces immeubles est leur forte concentration géographique. Les différents quartiers parisiens sont inégalement touchés. Le foyer le plus important est situé dans le quartier des Épinettes dans le 17^e arrondissement. L'OPAH Épinettes actuellement en cours comporte un volet dédié au traitement de ce problème.

364 immeubles privés présentent la particularité d'être issus de la transformation d'un hôtel meublé, ce qui constitue un facteur aggravant en termes de risque de dégradation du bâti. On a pu craindre que ce critère doublonne avec l'indicateur lié à la forte part de petits logements locatifs dans un immeuble. Mais ces deux indicateurs ne se recouvrent que partiellement : 111 immeubles sont concernés simultanément par les deux critères. Les autres immeubles issus de la transformation d'un hôtel meublé ont une forte part de petits logements pour les uns (sans avoir une forte part de locataires), ou une forte part de logements occupés par des locataires pour les autres (sans avoir une forte part de petits logements).

Un impact relativement peu important du changement de pondération du critère relatif au plomb

On a cherché à mesurer le poids du changement de méthode lié au changement de pondération du critère « saturnisme ». Attribuer un point au lieu de deux aux immeubles avec un diagnostic plomb positif (après intervention de la mission saturnisme de la DRIHL) a un impact très relatif sur la composition de la liste des immeubles à surveiller.

En effet, le critère « diagnostic plomb positif » concerne 1 176 immeubles du parc privé parisien en 2012. Il faut distinguer 3 cas de figure :

- 923 immeubles (78 %) ne sont pas identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2012 et ne l'auraient pas été, même si on avait conservé 2 points pour le critère « saturnisme » ;
- 160 immeubles (14 %) sont identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2012. Leur note aurait été plus élevée si l'on avait conservé 2 points pour le critère « saturnisme » ;
- ainsi seuls 93 immeubles (8 %) ne sont pas identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2012 et l'auraient été si on avait conservé 2 points pour le critère « saturnisme ». C'est uniquement pour ce dernier groupe d'immeubles que le changement de pondération a un impact. Il convient de relativiser cet impact en indiquant que sur ces 93 immeubles, la moitié (46 immeubles) faisaient partie de la liste des immeubles à surveiller de 2011, et, à ce titre, ont fait l'objet d'une attention particulière de la part du STH. L'autre moitié (soit 47 immeubles) « échappe » à la démarche de prévention. Par précaution, ces 47 immeubles feront l'objet d'une visite de la part des agents du STH. Selon les résultats obtenus, on examinera l'année prochaine l'opportunité de modifier à nouveau la pondération du critère « plomb ».

Quelles actions sur les 328 immeubles identifiés en 2011 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 2011 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.

Lors de l'expertise faite sur place, une cotation d'insalubrité a été établie par les inspecteurs du STH pour les 328 immeubles identifiés en 2011 et il apparaît que le niveau de risque et la cotation insalubrité sont cette année encore fortement corrélés (cf. graphique 8) :

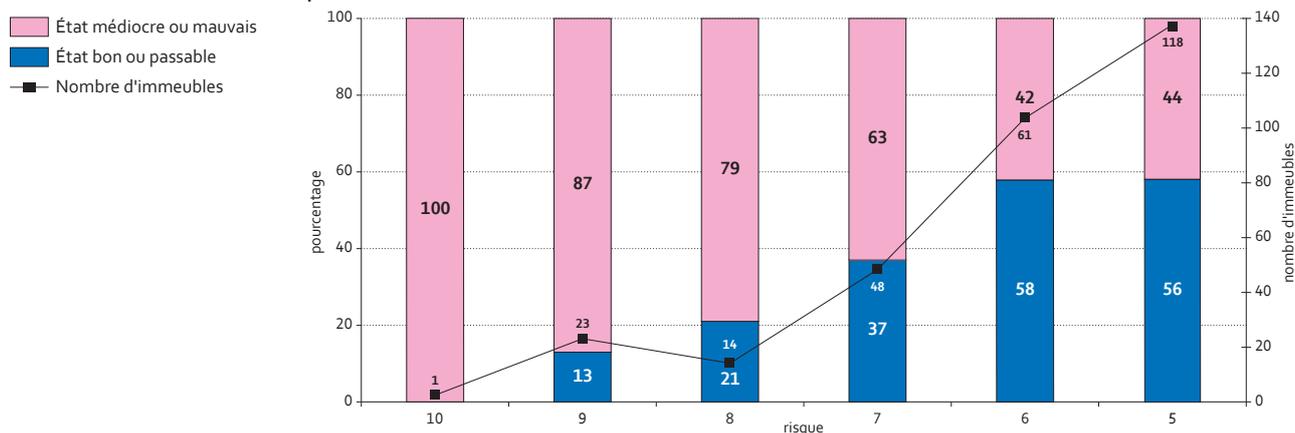
- plus de 80 % des immeubles dont la note est supérieure ou égale à 8 points ont une cotation insalubrité qui les classe selon le STH dans un état médiocre ou mauvais (39 immeubles concernés) ;
- 63 % des immeubles notés 7 ont une cotation insalubrité qui les classe selon le STH dans un état médiocre ou mauvais (48 immeubles concernés) ;
- un peu plus de 40 % des immeubles notés 5 ou 6 sont dans cette situation (241 immeubles concernés).

En parallèle de ces expertises sur place, le STH a lancé comme l'an passé **une enquête sur les questions de gestion** auprès des 328 immeubles privés repérés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti. L'objectif de cette enquête est de mieux comprendre la nature des difficultés de gestion rencontrées par les propriétaires et les syndicats de copropriété. 148 réponses ont été obtenues, soit un taux de réponses de 45 %, ce qui est élevé pour ce type d'enquête.

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

- Dans presque la moitié des immeubles pour lesquels une réponse a été obtenue, les propriétaires estiment que les besoins de travaux sont forts :
 - Dans 13 immeubles les besoins de travaux sont estimés par les propriétaires « faibles » (soit 8 % des répondants).
 - Dans 48 immeubles les besoins de travaux sont estimés par les propriétaires « moyens » (soit 32 % des répondants).
 - Dans 60 immeubles les besoins de travaux sont estimés par les propriétaires « forts » (soit 40 % des répondants).
- Des blocages juridiques existent dans 20 % des immeubles (sur 148 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 148 immeubles pour lesquels une réponse a été obtenue ne connaissent pas de problèmes d'impayés (46 % des immeubles).
 - 14 immeubles connaissent des problèmes d'impayés « ponctuels » selon l'avis des propriétaires ou du syndic (9 % des immeubles).
 - 12 immeubles connaissent des problèmes d'impayés « fréquents » (8 % des immeubles).
 - 43 immeubles connaissent des problèmes d'impayés « récurrents » (29 % des immeubles).

Graphique 8 : Corrélation entre niveau de risque et état de l'immeuble pour les 235 immeubles identifiés en 2009



Source : STH

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'État** responsables des questions de sécurité ou de saturnisme dans l'habitat (123 immeubles) :
 - 84 immeubles signalés à la DRIHL en raison d'une suspicion concernant l'accessibilité au plomb.
 - 76 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 222 immeubles (sans double compte) :**
 - 194 immeubles concernés par l'engagement ou la poursuite de procédures au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
 - 81 immeubles concernés par l'engagement ou la poursuite de procédures au titre du ravalement.
 - 36 immeubles concernés par un arrêté préfectoral d'insalubrité pris au titre du Code de la Santé Publique (CSP), soit au total 20 arrêtés concernant les parties communes et 146 arrêtés en parties privatives.

- **Des actions opérationnelles de différentes natures ont été déployées sur plus d'une centaine d'immeubles :**
 - 45 immeubles relèvent du dispositif d'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) : 43 font l'objet d'un diagnostic approfondi par un opérateur concernant l'état du bâti, de l'occupation et de la gestion puis si nécessaire d'un suivi animation. 2 immeubles font l'objet d'une démarche nouvelle d'audit de gestion et de fonctionnement par un opérateur. En effet, suite à l'analyse des réponses aux questionnaires, 19 copropriétés, qui après expertise du Service Technique de l'Habitat ne nécessitent pas de travaux lourds, ont été contactées par téléphone afin de vérifier si les problèmes de gestion persistaient et proposer une rencontre du syndic et des membres du conseil syndical. Quatre rendez-vous ont eu lieu à ce jour et deux copropriétés font actuellement l'objet d'un audit de gestion et de fonctionnement.
 - 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 53 immeubles situés dans leur secteur d'intervention respectif.
 - 7 immeubles, les plus dégradés, ont été confiés, pour traitement, à la Concession Publique d'Aménagement SOREQA.
 - Dans 7 autres cas dont 5 mono-propriétés, des diagnostics techniques du bâti plus approfondis sont encore cours de réalisation par le STH pour préciser l'action la plus adaptée.
 - Enfin, 6 immeubles sont devenus entre-temps propriété d'un bailleur social, ce qui écarte tout risque en termes de gestion et s'accompagnera des travaux nécessaires.



Signalements parmi les immeubles identifiés en 2011 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti

Après expertise de terrain, signalement aux services de la Préfecture de Police pour des questions de sécurité et/ou aux services de la DRIHL - Mission saturnisme pour des questions d'accessibilité au plomb

- signalement DRHIL (47)
- signalement PP (39)
- cumul (37)

Total sans double comptes : 123 signalements

Sources : STH, Ville de Paris, 2012



Procédures engagés ou poursuivies par le STH parmi les immeubles identifiés en 2011 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti

Après expertise de terrain par le STH :

- ravalement (18)
- CSP : Code de la Santé Publique (20)
- RSD : Règlement Sanitaire Départemental (113)
- cumul (81)

Total sans double comptes : 222 procédures

Sources : STH, Ville de Paris, 2012

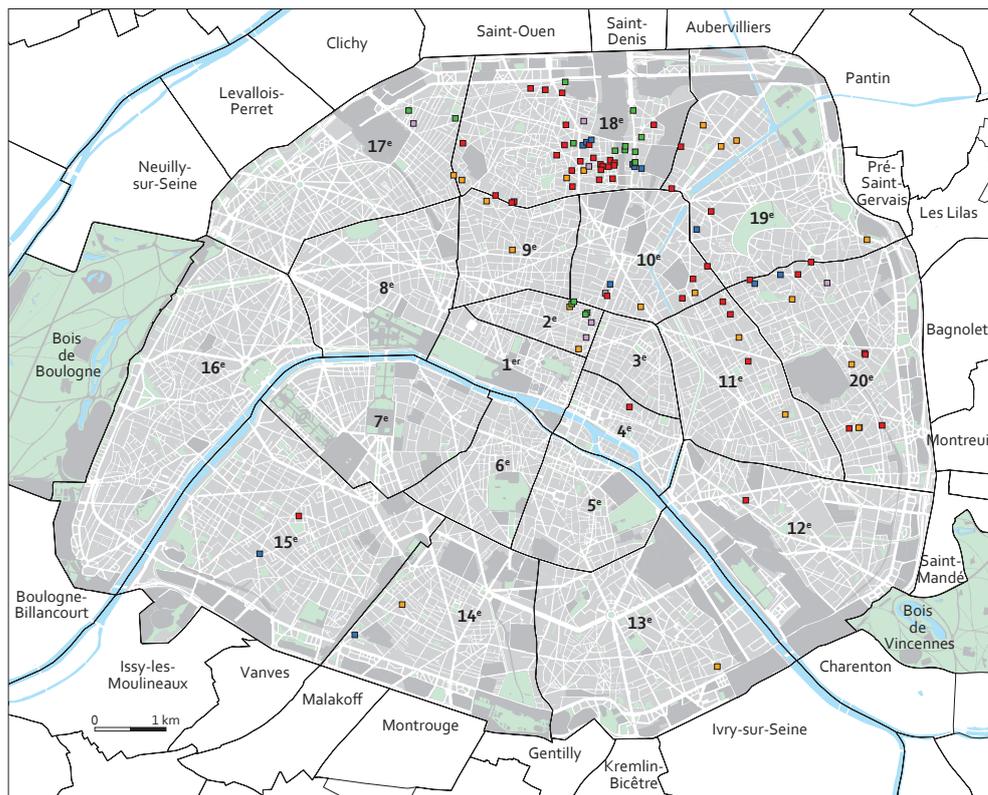


Dispositifs opérationnels des immeubles identifiés en 2011 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti

- contact pris avec l'opérateur d'OPAH (15)
- immeubles inscrits dans l'OAHD (46)
- contact pris avec les propriétaires pour évaluer l'opportunité d'inscrire les immeubles dans l'OADH (22)
- examen approfondi en vue de la mise en oeuvre d'une stratégie coercitive (7)
- immeubles destinés à devenir du logement social (12)

Total sans double comptes : 102

Sources : STH, Ville de Paris, 2012



Annexes cartographiques



Petits logements locatifs

Immeubles* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2010

Total : 6 609 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 2010

apur
HIGH INSTITUTIONAL CONSULTING



Mises en demeure au titre de la sécurité

Immeubles* concernés par une mise en demeure prises par la Préfecture de Police au 01/01/2012 au titre de :

- péril (637 immeubles)
- sécurité incendie (28 imm.)
- autre problème de sécurité (41 imm.)
- intoxication au monoxyde de carbone (71 imm.)
- cumul (27 imm.)

Total sans double comptes : 815 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 2012

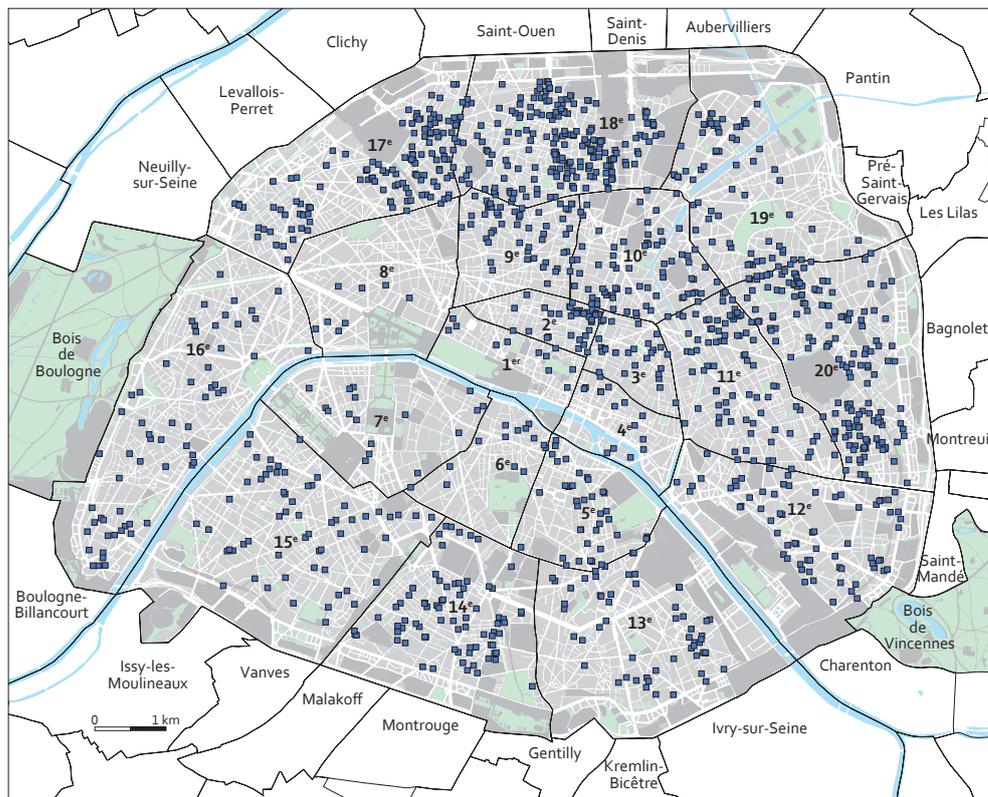
apur
HIGH INSTITUTIONAL CONSULTING

**Mises en demeure au titre
du Règlement Sanitaire
Départemental (RSD)
Immeubles* concernés par
une mise en demeure au titre
du RSD au 15/02/2012**

Total : 1 243 immeubles

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

Sources :
Service Technique de l'Habitat,
Ville de Paris, 2012



**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 01/02/2012**

Total : 1 176 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, 2012





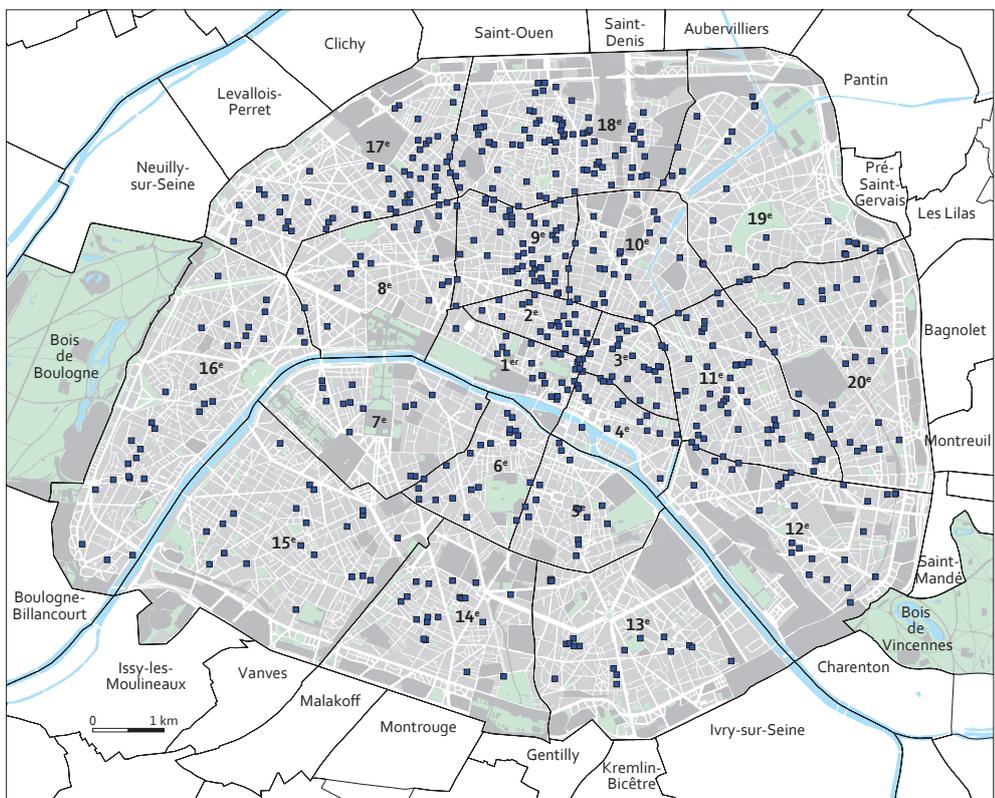
Forte présence de demandeurs de logements sociaux

Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2012

- immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15 % du total des ménages (760 imm.)
- immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (11 imm.)

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

Sources : Service du Traitement de la Demande de Logement (STD), Ville de Paris, janvier 2012



Factures d'eau impayées

Immeubles* concernés par des factures impayées à 120 jours au 01/01/2012

Total : 572 immeubles

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

Source : Eau de Paris, 2012



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

Total : 364 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 2012, Apur.
- Fichier des hôtels parisiens
ayant fait l'objet d'un changement
de destination entre 1998 et 2012,
Ville de Paris.

apur
ASSOCIATION POUR
L'URBANISME PARISIEN



Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Résultats 2012

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. 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. En 2012 deux nouveaux indicateurs ont été intégrés à l'exercice : 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 2012 ces travaux font ressortir 272 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). Réalisé 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.