

La majorité de ces immeubles (60 %) est concentrée dans les 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements, soit 405 immeubles. Une centaine est située Rive Gauche. La répartition par arrondissement des 700 immeubles repérés ne correspond donc qu'en partie à la géographie actuelle de l'insalubrité. En effet, 85 % des immeubles inscrits dans le plan d'éradication de l'habitat indigne se trouvent dans les cinq arrondissements du quart nord-est et 4 % seulement Rive Gauche.

Les 700 immeubles « à risque » comptent en moyenne 34 logements. Il s'agit d'immeubles anciens : plus de 90 % des 700 immeubles ont été construits avant 1915 et 97 % l'ont été avant 1940 (dans le parc privé parisien 81 % des immeubles ont été construits avant 1915 et 87 % avant 1940).

Parmi les 700 immeubles repérés, la part des immeubles entiers est importante (28 %, contre 16 % dans l'ensemble de l'habitat privé parisien). Près de 200 immeubles appartiennent à un propriétaire unique, dont 104 sont des personnes physiques et 62 des SCI.

Les résultats de la démarche statistique confirmés par les expertises de terrain dans les secteurs d'OPAH

Dernière étape, les résultats de l'approche statistique ont été confrontés à un examen de terrain dans les secteurs d'OPAH (en cours ou en projet). Il est apparu que 90 % des immeubles identifiés à partir de la méthode statistique présentaient un risque de dégradation selon les diagnostics réalisés par les opérateurs d'OPAH.

Par ailleurs l'exercice présente des limites, il existe des immeubles, qui présentent des risques, mais que la démarche statistique n'a pas « trouvés ». Il peut s'agir d'immeubles qui ne sont pas connus des services de la Ville ou de l'Etat en charge du bâti parisien ou encore d'immeubles de grande hauteur (IGH), qui ne présentent des caractéristiques très différentes du reste du bâti parisien. Dans le cas des IGH, des méthodes de repérage spécifiques sont encore à développer.

La démarche statistique peut alimenter un outil de suivi des immeubles à risque

Même s'il ne représente que 1,5 % du parc privé parisien, le nombre d'immeubles à risque est quantitativement important (700). Cet effectif justifie la mise en place d'un outil de prévention et de veille permettant à la collectivité de réagir

en amont et d'éviter les lourds impacts socio-économiques que peut générer la spirale de la dégradation, tant pour les habitants de ces immeubles que pour la puissance publique. Cet outil peut être mis en œuvre sur les immeubles privés d'avant 1949.

Il peut encore être significativement amélioré. En particulier des indicateurs qui n'ont pu être obtenus dans les délais de l'étude 2008 restent à mobiliser pour couvrir de façon plus large l'évaluation des risques : mise en vente judiciaire de logements en raison de charges impayées, placement de l'immeuble sous administration judiciaire dans les deux dernières années, données de gestion des syndics de copropriété.

La mise en place d'un dispositif d'aide au redressement et à la rénovation

À partir du repérage des immeubles les plus fragiles, un dispositif d'appui à la prévention de la dégradation pourrait donc s'envisager. Le service proposé consisterait en un diagnostic et un soutien de premier niveau. Le diagnostic comprendrait une étude du bâti et des travaux nécessaires. D'autre part, en lien avec le syndic et le conseil syndical, un diagnostic serait dressé de l'état des difficultés dans les domaines comptables, juridiques et financiers. Il viserait aussi à identifier les ménages présentant des difficultés sociales ou vivant dans des conditions d'indécence.

Sur la base de ce diagnostic, des recommandations seraient présentées au conseil syndical et au syndic et défendues devant l'assemblée générale des copropriétaires. Une assistance serait apportée à la copropriété pour l'aider à engager les premières actions et orienter les copropriétaires vers les interlocuteurs qualifiés. Un accompagnement serait réalisé, consistant en un suivi annuel de l'avancement des actions préconisées. Les immeubles à risque dont l'état aurait évolué au point de basculer dans la dégradation avérée seraient à signaler afin de faire l'objet d'une action de résorption plus résolue, telles que celles-ci sont mises en œuvre depuis 2002 par incitation à la réhabilitation privée ou à travers un processus d'appropriation publique.

Vers un outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Étude préparatoire : mise en place d'indicateurs de veille

Le plan d'éradication de l'habitat indigne engagé par l'Etat et la Ville de Paris en 2002 est aujourd'hui très avancé. Son achèvement est annoncé pour fin 2010. Plus d'un millier d'immeubles auront été traités. Mais compte tenu de l'ancienneté des immeubles parisiens, une partie du bâti reste exposée à des risques de dégradation. Là où les immeubles anciens auront été mal entretenus, vétusté et insalubrité risquent de renaître.

L'objet de cette étude est d'aider la Ville de Paris à se doter d'un outil de prévention. Il s'agit de proposer une méthode permettant de mieux repérer les situations « à risque », de permettre une intervention administrative plus précoce et d'éviter ainsi que de nouveaux immeubles ne tombent dans la spirale de la dégradation. Les enjeux sont à la fois d'ordre économiques et humains.

Définition d'une méthode expérimentale et empirique basée sur une analyse croisée de différents indicateurs de risque

L'option retenue est de tenter un repérage des immeubles présentant un risque de dégradation à travers un ensemble de données statistiques détenues par les acteurs du logement et de l'habitat sur les immeubles d'habitation parisiens. La dégradation du bâti étant un processus le plus souvent lent et progressif, dont les causes sont multiples, le repérage vise plusieurs types de difficultés et s'efforce de les hiérarchiser.

Le travail s'est déroulé en plusieurs étapes. À partir du fichier du cadastre, une base de données a été constituée sur l'habitat parisien privé construit avant 2000, définissant un champ de 50 000 immeubles environ.

Avec l'aide des services du logement de la Ville de Paris et de la Préfecture de police, des indicateurs statistiques ont été réunis sur ces immeu-

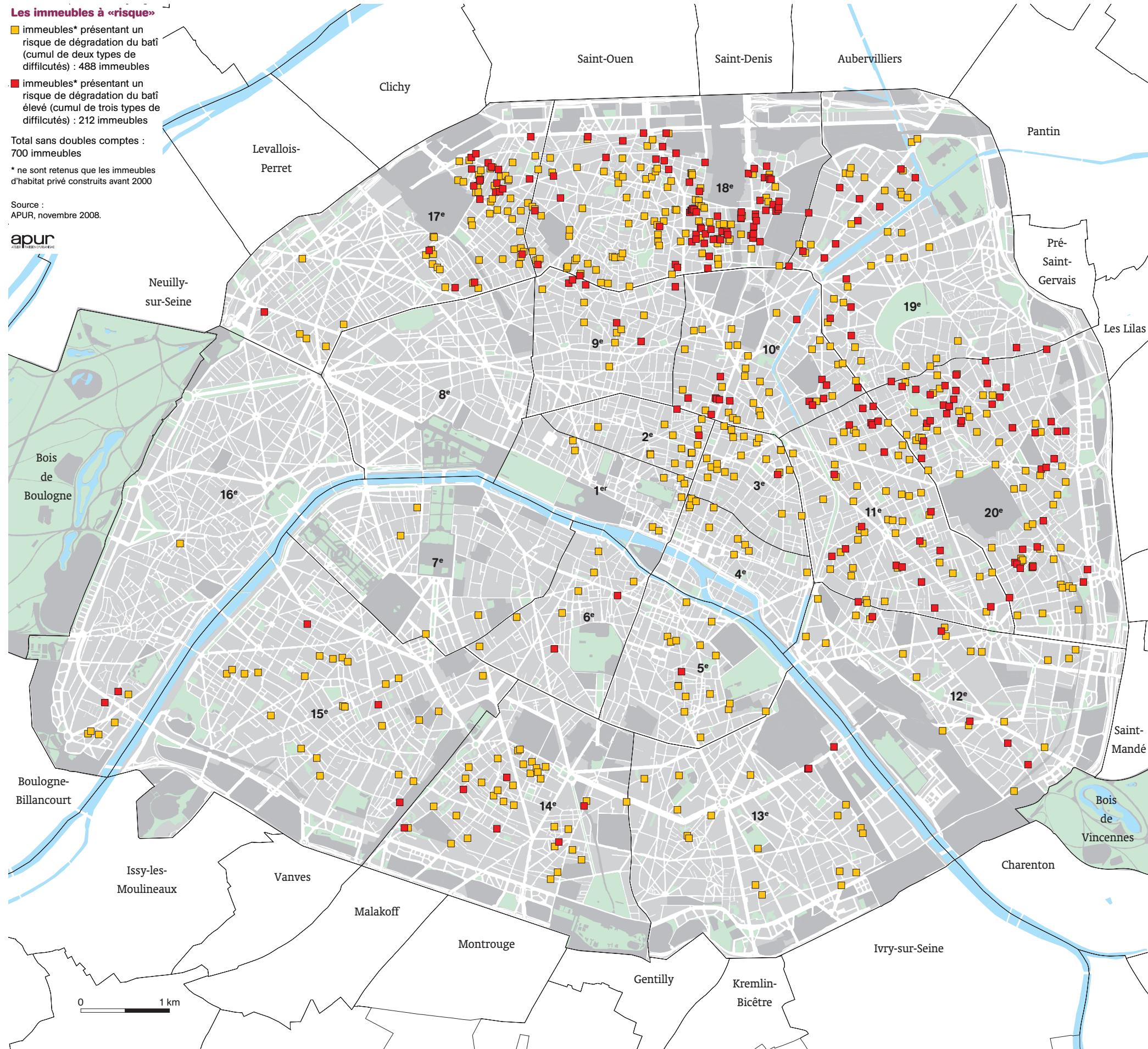
bles, que l'on peut classer selon quatre rubriques : type de l'immeuble ; qualité du bâti et entretien ; déficiences de gestion ; concentration d'occupants à faibles revenus. Au moyen d'une analyse factorielle des correspondances et d'un travail de cartographie, les indicateurs collectés ont été expertisés. Certains ont été écartés. Les indicateurs retenus sont les suivants :

- forte concentration de petits logements locatifs ;
- mise en demeure au titre du péril, de la sécurité incendie, des intoxications au monoxyde de carbone et des autres problèmes de sécurité,
- mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental ;
- diagnostics plomb positifs en parties communes ou privatives, après signalement à la Mission saturnisme de la Préfecture de Paris ;
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 % ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées.

700 immeubles à risque, dont 200 présentent un risque de dégradation accru

Une pondération des indicateurs a été faite aboutissant à une notation des immeubles en fonction du type et du nombre de difficultés rencontrées et de leur gravité supposée. La présence d'au moins deux types de difficultés est regardée dans l'étude comme caractérisant un risque de dégradation de son bâti.

Parmi les immeubles parisiens d'habitat privé, en dehors des immeubles déjà identifiés comme insalubres et dégradés et inscrits dans le plan d'éradication de l'habitat indigne, 700 immeubles sont dans cette situation. Parmi ces 700 immeubles, 212 cumulent au moins trois types de difficultés différentes et présentent donc un risque de dégradation accru.



Définir un immeuble « à risque »

Pour établir une liste des immeubles du parc privé en situation de fragilité, 6 indicateurs de risque ont été mobilisés. Le risque de dégradation a été mesuré en observant les cumuls de difficultés.

Indicateurs retenus et pondération :

- prédominance de petits logements locatifs = 2 points,
- problèmes de sécurité = 2 points;
- problèmes de salubrité = 2 points;
- problèmes de saturnisme = 2 points;
- part importante de demandeurs de logements = 1 point ou 2 points;
- factures d'eau impayées = 1 point.

Intensité du risque :

Une note est attribuée à chaque immeuble selon l'intensité du risque (cf. tableau ci-dessous). Parmi les 50 000 immeubles parisiens d'habitat privé, 700 immeubles présentent un risque de dégradation de leur bâti.

Au sein des immeubles à risque, deux groupes sont distingués :

- les immeubles qui cumulent deux types de difficultés, dont certaines peuvent être circonscrites à l'échelle du logement (mise en demeure au titre de la sécurité ou du règlement sanitaire départemental par exemple). 488 immeubles sont concernés (en orange sur la carte). La majorité des immeubles à risque situés sur la rive Gauche sont dans ce cas. Ce type de situation est également majoritaire dans les arrondissements de l'ouest et du centre de Paris.
- les immeubles qui cumulent au moins trois types de difficultés. 212 immeubles sont concernés (en rouge sur la carte). Ces immeubles, pour lesquels le risque paraît plus élevé, se trouvent principalement dans le 18^e arrondissement autour des quartiers de Château-Rouge et de La Chapelle, dans le 17^e arrondissement autour des Epinettes et dans le quartier du grand Belleville à la frontière entre les 10^e, 11^e, 19^e et 20^e arrondissements.

Classement des immeubles

Poids correspondant au cumul des facteurs de difficultés	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Immeubles à risque
Nombres d'immeubles *	40 410	428	7 695	344	488	120	48	30	7	7	7	700
Total	48 877										700	

* hors observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé