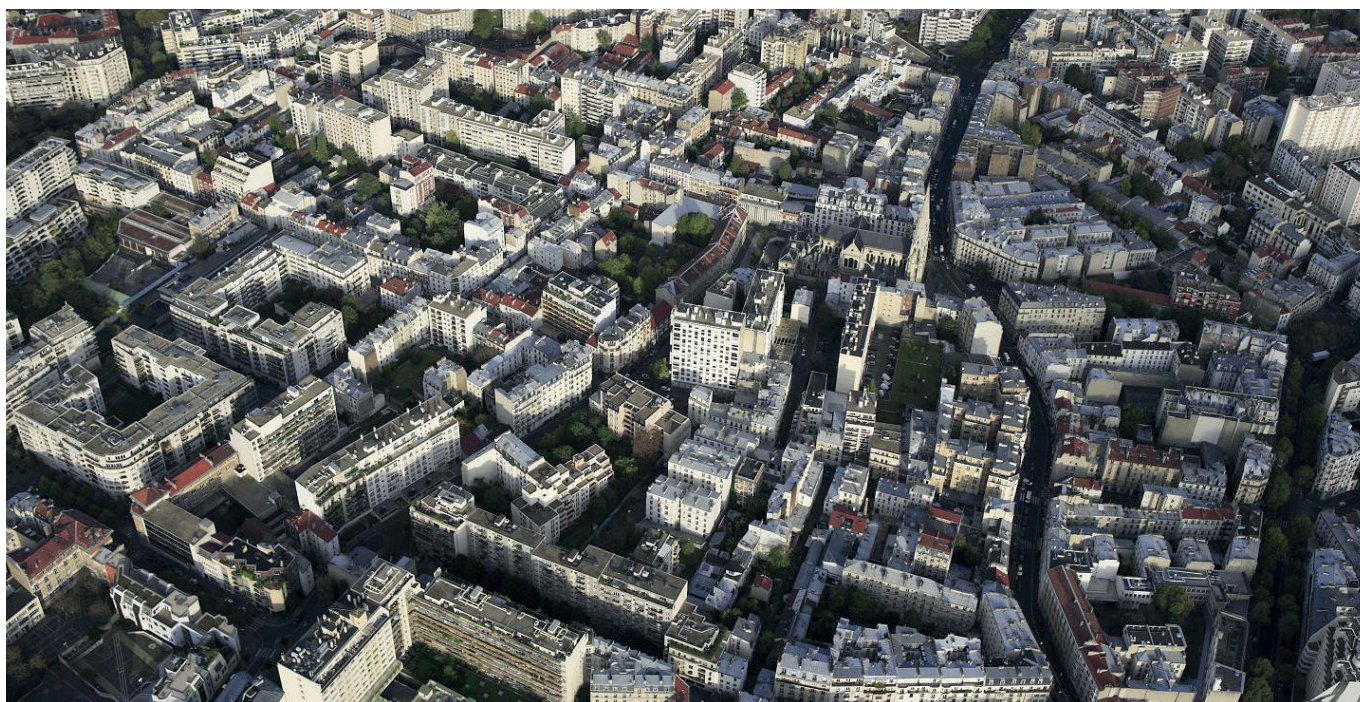


PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU BÂTI À PARIS

 NOTE n°232

JUILLET 2023

RÉSULTATS 2022



© ph.guignard@air-images.net

49 000

immeubles analysés
à Paris à partir de
13 indicateurs

264

immeubles repérés pour
vérification de leur bâti

Un nombre d'immeubles en hausse, liée à l'évolution des critères de repérage et à une reprise d'activité post crise sanitaire.

En parallèle des milliers de signalements adressés chaque année par les Parisiens aux services de la Ville de Paris concernant des difficultés dans leur logement (de 4000 à 6000 selon les années), l'Apur constitue une liste des immeubles présentant des facteurs de fragilité qui justifient une vérification de l'état de leur bâti dans une démarche préventive. En 2022, suite à l'intégration de nouveaux indicateurs de risque, 264 immeubles ont été identifiés comme présentant des signes de fragilité et feront l'objet d'une expertise par les services de la Ville.

En 2008, dans la continuité de son plan de résorption de l'habitat indigne, la Ville de Paris se dote d'un observatoire, géré par l'Apur, qui vise à repérer le plus tôt possible les immeubles d'habitat privé confrontés à des difficultés, de façon à permettre une intervention publique la

plus en amont possible et les empêcher de verser dans la dégradation et l'insalubrité.

L'Apur constitue ainsi annuellement une liste des immeubles parisiens d'habitat privé qui présentent un risque potentiel de dégradation, pour la transmettre à la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris, pour que le Service Technique de l'Habitat (STH) puisse, en plus des milliers de signalements de risques dans l'habitat adressés directement par les usagers à la DLH, vérifier l'état de leur bâti.

La lutte contre la dégradation de l'habitat nécessite une action en continu, notamment à Paris où l'habitat ancien est majoritaire (81 % des immeubles d'habitat privé ont plus de 100 ans). Même si la plupart des situations d'habitat indigne ont été résorbées grâce à un plan de grande ampleur qui a permis le

traitement de près de 2 200 immeubles entre 2002 et 2018¹, chaque année plusieurs dizaines d'immeubles rencontrent des difficultés d'ordre variable, qui peuvent aller de l'insalubrité à l'échelle d'un logement, à des situations de dégradation à l'échelle de l'immeuble (beaucoup plus rares). Le maintien d'une action de prévention est particulièrement pertinent au regard de l'existence d'un phénomène de « spirale » de l'insalubrité, terme qui décrit le cercle vicieux entre les différents facteurs de dégradation qui s'accumulent, ainsi que les difficultés croissantes à traiter le phénomène au fur et à mesure que le temps passe.

Cet observatoire vient donc compléter l'action quotidienne menée par la DLH à travers le traitement des situations signalées par les administrés et les dispositifs d'accompagnement opérationnel et financier des copropriétés en difficultés. Ainsi, une action incitative d'aide aux travaux est mise en œuvre au travers

de la cinquième Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD). Au 1^{er} janvier 2023, 135 immeubles sont pris en charge dans le cadre de ce dispositif, soit par les opérateurs Soliha et Urbanis, lorsqu'un potentiel gain de performance énergétique est identifié, soit par la Soreqa. Pour les immeubles les plus dégradés, insalubres et/ou en péril, la Ville peut engager une stratégie d'appropriation publique également confiée à la Soreqa (fin 2022, le périmètre de la concession d'aménagement confiée à la Soreqa pour la lutte contre l'habitat indigne concerne 61 adresses en appropriation publique et 74 en suivi incitatif).

La méthode pour mener à bien cet exercice repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs, relatifs à la typologie des immeubles, à la qualité de leur bâti et son entretien, ainsi qu'aux caractéristiques de leur gestion et de leur occupation.

Puisqu'il s'agit d'une démarche préventive et statistique, les adresses identifiées par cet exercice de repérage ne correspondent pas forcément à des immeubles dans un état de dégradation avancé. **Ce sont des immeubles qui présentent certains facteurs de fragilité laissant envisager un potentiel risque de dégradation et justifiant une vérification de leur état** afin, le cas échéant, de remédier aux problèmes du bâti dès les premiers signes de dégradation.

LES IMMEUBLES IDENTIFIÉS PAR LA DÉMARCHE DE PRÉVENTION EN 2022

Immeubles* présentant un risque de dégradation du bâti

- Immeubles déjà repérés en 2021 (71)
- Nouveaux immeubles (193)

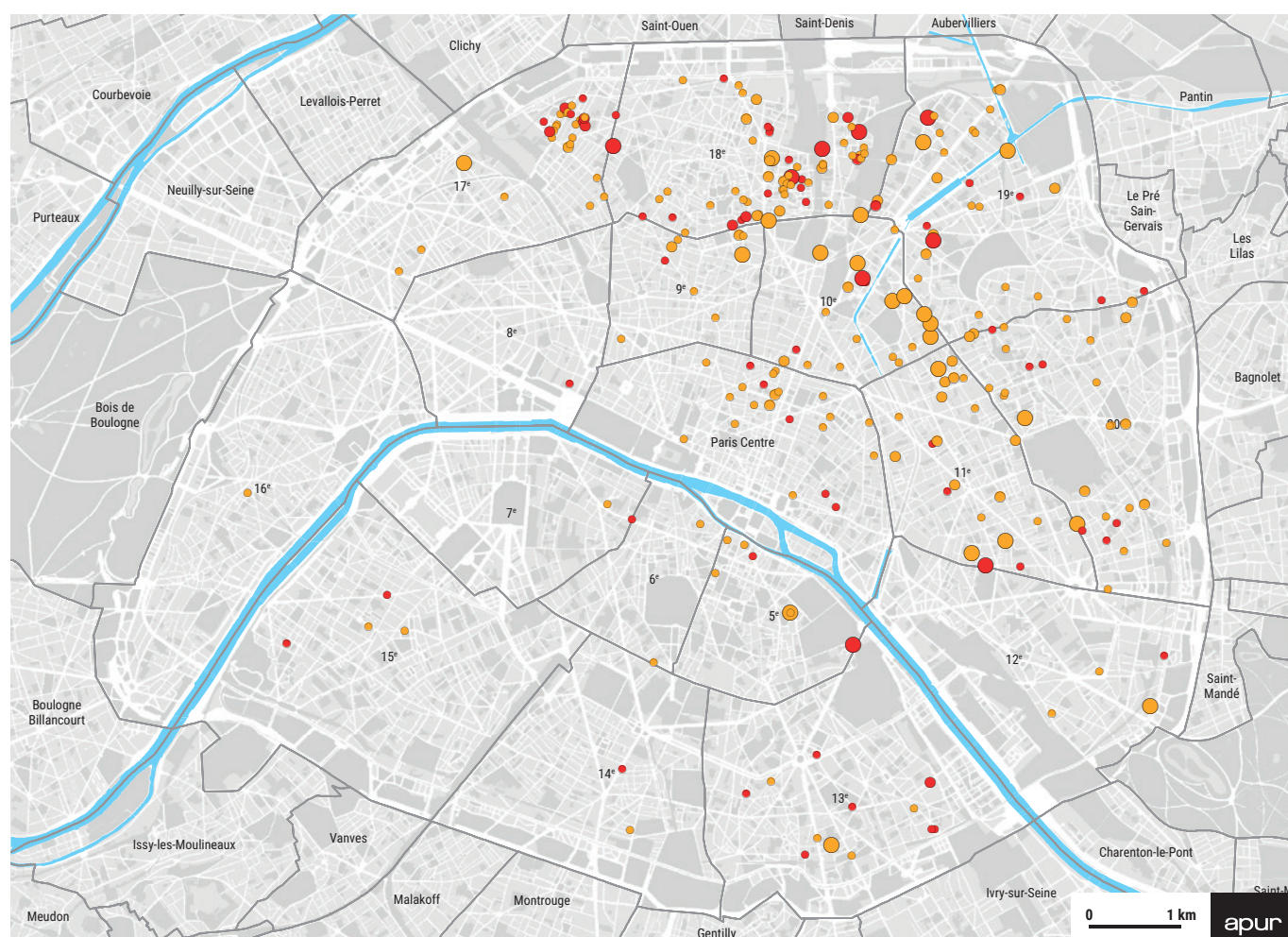
Nombre de logements

- Moins de 30 (183)
- De 30 à 50 (50)
- 50 ou plus (31)

Total sans double compte = 264 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Apur, novembre 2022



264 immeubles identifiés en 2022

Une analyse croisée à partir de 13 indicateurs

L'analyse croisée des indicateurs fait ressortir 264 immeubles qui cumulent différentes fragilités, justifiant une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement problématique, parmi plus de 49 000 immeubles d'habitat privé à Paris. Ce sont ainsi environ 0,5 % des immeubles du parc privé parisien qui ont été identifiés par l'observatoire en 2022 (voir tableau page 5).

Ces immeubles ont été repérés à partir du croisement de 13 indicateurs. **En 2022, la liste des indicateurs utilisés pour identifier les immeubles à surveiller a été modifiée pour l'enrichir de nouveaux fichiers.** Plus précisément, deux indicateurs « historiques », présents depuis le lancement de la démarche en 2008, ont été élargis pour tenir compte des différents niveaux d'avancement des procédures engagées.

- Au titre de la sécurité : sont pris en compte non seulement les mises en demeure au titre du code de la construction et de l'habitation (CCH), mais également désormais les arrêtés de péril (CCH) et les arrêtés relatifs aux interventions en astreinte (arrêté d'interdiction à l'accès ou à l'occupation – AIO, AIA –, travaux d'urgence).
- Au titre de la salubrité : sont pris en compte non seulement les mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD), mais également les procédures liées à la présence de monoxyde de carbone, ainsi que les arrêtés sur les locaux impropres à l'habitation et les arrêtés d'insalubrité remédiable. Ces données ont été transmises par le STH de la Ville de Paris.

Les 11 autres indicateurs, restés identiques dans leur définition par rapport à 2021, ont été actualisés par l'ensemble des partenaires et traités par l'Apur à l'échelle de la parcelle (dans ce document, un « immeuble » correspond ainsi plus précisément à une parcelle cadastrale).

Les indicateurs utilisés en 2022 sont :

- 1 Une forte concentration de petits logements locatifs (immeuble cumulant au moins 70 % de logements de 1 ou 2 pièces et 70 % de logements locatifs) = **2 points**. Source : fichiers Majic III au 1^{er} janvier 2021, Direction Générales des Finances Publiques ;
- 2 L'existence d'une mise en demeure ou d'un arrêté au titre de la sécurité : mises en demeure au titre du code de la construction et de l'habitation (CCH) ; arrêtés de péril au titre du CCH ; arrêtés relatifs aux interventions en astreinte (AIO, AIA, APG) = **2 points**. Source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2022 ;
- 3 L'existence d'une mise en demeure ou d'un arrêté au titre de la salubrité : mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ; procédures liées à la présence de monoxyde de carbone ; arrêtés sur les locaux impropres à l'habitation ; arrêtés d'insalubrité remédiable = **2 points**. Source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2022 ;
- 4 Une facture d'eau collective impayée = **1 point**. Source : Eau de Paris au 1^{er} janvier 2022 ;
- 5 Un pourcentage de demandeurs de logement social supérieur à 15 % des ménages résidents = **1 ou 2 points**². Source : Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2022 ;
- 6 Un diagnostic plomb positif en parties communes ou privatives, après signalement à la Mission saturnisme = **1 point**. Source : Mission saturnisme, direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) entre 2004 et le 1^{er} janvier 2022 ;
- 7 Le fait que l'immeuble soit un ancien hôtel meublé = **1 point**. 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 2022 ;
- 8 Le constat de la présence de termites au moins une fois depuis que l'information a été récupérée en 2012 = **1 point**. Source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2022 ;
- 9 Plusieurs interventions des Sapeurs-Pompiers de Paris durant une même année pour un motif bâtimentaire = **1 point**. Source : Sapeurs-Pompiers de Paris entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021 ;
- 10 Un endettement concomitant des copropriétaires (33 % de copropriétaires endettés d'au moins 300 € vis-à-vis de la copropriété) et de la copropriété (les dettes de la copropriété auprès de ses fournisseurs représentent au moins 50 % de son budget annuel de fonctionnement) = **2 points**. Source : Registre national des copropriétés, avril 2022 ;
- 11 La désignation par le juge (du Tribunal de Grande Instance) d'un administrateur provisoire = **2 points**. Source : Registre national des copropriétés, avril 2022 ;
- 12 Une forte présence de logements durablement vacants dans l'immeuble (au moins 33 % de logements durablement vacants, ce qui doit représenter au moins 2 logements vacants à la même adresse) = **2 points**. Source : fichier LOVAC 2021, DHUP ;
- 13 L'existence d'un arrêté d'injonction ou de sommation concernant des travaux de ravalement = **1 point**. Source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} avril 2022.

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

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

2 – 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.

Un nombre d'immeubles en hausse, liée à l'évolution des critères de repérage et à une reprise d'activité post crise sanitaire

En 2022, 264 immeubles ont été identifiés par la démarche de prévention. Ce chiffre représente une forte hausse par rapport à l'année précédente, puisqu'en 2021 seuls 148 immeubles avaient été identifiés (+ 116 immeubles, + 78 %).

Cette hausse est à replacer dans un contexte plus large de diminution du nombre d'immeubles identifiés depuis quelques années (192 en 2020, 190 en 2019, 245 en 2018, 276 en 2017...). On revient ainsi à un niveau quantitatif proche de celui des années 2017-2018. Le constat de cette diminution au fil des années a conduit à l'intégration de nouveaux indicateurs à l'observatoire, sans pour autant changer le seuil de 5 points à partir duquel un immeuble est identifié. Depuis 2020, 3 indicateurs ont été ajoutés : celui sur les dettes des copropriétés, les logements durablement vacants, et les injonctions de ravalement. En outre, **en 2022, deux indicateurs ont vu leur définition s'élargir.**

Il s'agit des deux indicateurs basés sur les procédures mises en œuvre par la Ville de Paris et les services de l'État pour lutter contre l'habitat dégradé ou indigne. L'indicateur « mises en demeure au titre du CCH » est remplacé par un indicateur qui prend en compte 3 types de procédure prises au titre de la lutte contre l'insécurité des bâtiments. Il en est de même pour l'indicateur « mises en demeure au titre du RSD », remplacé par un nouvel indicateur qui regroupe 4 types de procédures prises au titre de la lutte contre l'insalubrité (voir plus haut). Cette évolution méthodologique conduit à une hausse de 42 immeubles.

À cela, il faut ajouter que **les résultats de l'exercice en 2021 étaient un peu exceptionnels du fait du contexte sanitaire lié à la Covid-19.** En effet, le STH de la Ville de Paris a dû prioriser ses actions en qualifiant en amont les

signalements les plus à risque pour la santé ou sécurité des occupants, y réaliser les expertises pour, *in fine*, engager les actions pour y remédier. En conséquence, moins d'immeubles ont été touchés par certains indicateurs comme les mises en demeure prises au titre du RSD, procédures qui relèvent uniquement du champ de la salubrité.

En 2022, le nombre d'immeubles identifiés augmente en partie du fait de la reprise d'activité progressive post-Covid. Ainsi le nombre d'immeubles touchés par certains indicateurs remonte, c'est le cas notamment des procédures initiées au titre du RSD (339 immeubles pour les mises en demeure RSD contre 106 l'année précédente³).

Plus généralement, ce constat de reprise d'activité se vérifie sur l'ensemble des autres indicateurs : factures d'eau impayées ; injonctions de ravalements ; immeubles avec au moins un tiers de logements durablement vacants (voir tableau page 7). Cette augmentation conjuguée de plusieurs indicateurs explique une partie de la hausse du nombre d'immeubles identifiés entre 2021 et 2022. Ainsi, si l'on appliquait en 2022 la même méthode qu'en 2021, à indicateurs constants, on arriverait au nombre de 222 immeubles (+74 immeubles).

Des immeubles concentrés dans le nord-est de Paris

Les résultats obtenus montrent une continuité dans les caractéristiques des immeubles concernés, notamment dans leur répartition géographique. Celle-ci est très polarisée, la majorité des immeubles se concentrant dans le nord et l'est de la capitale (voir carte page 2). Près des trois quarts des immeubles sont situés dans le nord-est parisien (incluant le quartier des Épinettes dans le 17^e arrondissement) : 74 % des immeubles sont dans les 10^e, 11^e, 17^e, 18^e, 19^e ou 20^e arrondissements, alors que ces 6 arrondissements ne comprennent que 37 % des immeubles d'habitat privé à Paris (voir tableau



93 %

des immeubles repérés par la démarche de prévention ont été construits il y a plus de 100 ans

3 – Ce chiffre de 339 mises en demeure RSD en 2022 n'apparaît pas dans le tableau page 7, puisque cet indicateur a été élargi cette année et intègre dorénavant davantage de procédures.

RÉPARTITION PAR ARRONDISSEMENT DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS EN 2022

Arrondissement	Immeubles à surveiller	
	Nombre	%
1 ^{er}	2	1 %
2 ^e	11	4 %
3 ^e	6	2 %
4 ^e	3	1 %
5 ^e	8	3 %
6 ^e	3	1 %
7 ^e	2	1 %
8 ^e	1	0 %
9 ^e	9	3 %
10 ^e	20	8 %
11 ^e	21	8 %
12 ^e	4	2 %
13 ^e	12	5 %
14 ^e	2	1 %
15 ^e	4	2 %
16 ^e	1	0 %
17 ^e	31	12 %
18 ^e	62	23 %
19 ^e	32	12 %
20 ^e	30	11 %
Paris	264	100 %

page 4). À lui seul, le 18^e arrondissement concentre 23 % des immeubles (contre 22 % l'année précédente).

Il faut cependant noter que la répartition des immeubles couvre un territoire plus large que les années précédentes, avec quelques immeubles repérés dans des arrondissements où on en compte rarement, un constat déjà établi en 2021. Cela tient notamment aux nouveaux indicateurs introduits en 2021. À titre d'exemple, sur les 4 immeubles identifiés dans les 7^e, 8^e et 16^e arrondissements, 2 d'entre eux sont touchés par l'indicateur concernant la forte présence de logements durablement vacants et les 4 immeubles sont touchés par l'indicateur sur les arrêtés pour travaux de ravalement.

Les quartiers qui concentrent le plus d'immeubles repérés par l'observatoire sont cependant pour la plupart les mêmes que les années précédentes. Dans le 18^e arrondissement, on identifie ainsi le quartier de la Goutte d'Or et celui de Marx Dormoy (notamment au nord de la rue Riquet). D'autres concentrations sont visibles autour du boulevard Ornano ainsi que, plus au sud de l'arrondissement, près du boulevard Rochechouart. Dans le 17^e arrondissement,

le quartier des Épinettes ressort comme chaque année. Plus à l'est, une concentration semble se dessiner dans un grand quartier de Belleville qui s'étend dans 4 arrondissements (10^e, 11^e, 19^e, 20^e) et comprends les secteurs de la Folie-Méricourt (11^e) et les abords de l'hôpital Saint-Louis (10^e). Dans le 20^e arrondissement, certains immeubles sont regroupés au sud du cimetière du Père-Lachaise (quartier de la Réunion). À noter que le quartier du Sentier, dans Paris Centre, regroupe également plusieurs immeubles identifiés en 2022.

Des immeubles majoritairement anciens et détenus en copropriété

Les immeubles repérés regroupent 7 739 logements au total. Ils disposent de plus de lots d'habitation que la moyenne des immeubles privés parisiens, puisque **chaque immeuble compte en moyenne 29 logements** (contre 22 dans les immeubles du parc privé parisien).

Les immeubles repérés sont majoritairement des copropriétés (76 %). Cependant, la liste des immeubles comprend une forte proportion d'immeubles détenus par un seul propriétaire : 63 mo-

nopropriétés, soit 24 % des immeubles repérés. À titre de comparaison seuls 12 % des immeubles privés parisiens appartiennent à un propriétaire unique. Ces immeubles entiers sont plus souvent détenus par des personnes morales (39 immeubles) que par des particuliers (24 immeubles).

Les immeubles repérés par la démarche de prévention sont majoritairement des immeubles anciens.

Sur les 264 immeubles identifiés, 245 ont été construits il y a plus de 100 ans, soit 93 % des immeubles. Dans l'ensemble du parc privé parisien, ce sont 81 % des immeubles dont la construction date d'il y a plus de 100 ans.

193 nouveaux immeubles identifiés par rapport à l'année précédente

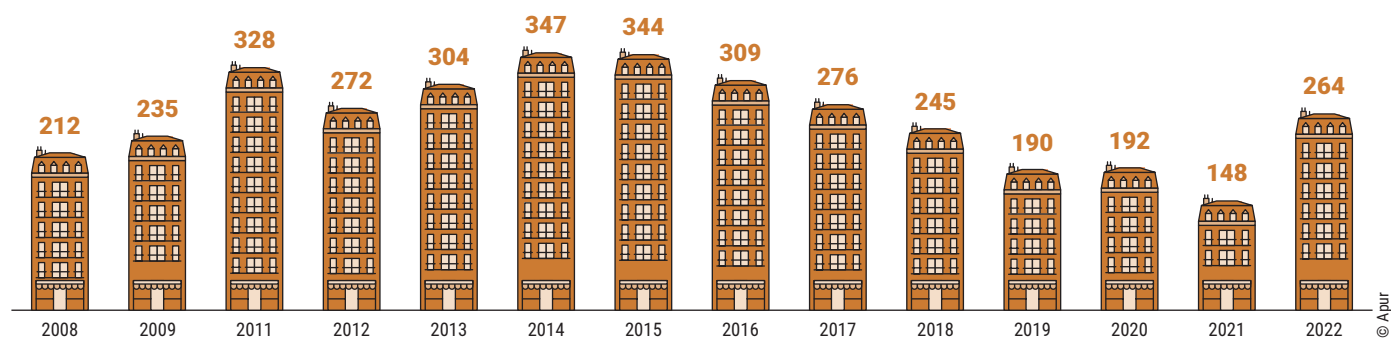
Parmi les 264 immeubles identifiés par l'observatoire en 2022, 71 étaient présents dans la liste de l'année précédente et sont donc déjà connus du STH, en charge du suivi du parc privé. 193 « nouveaux » immeubles ont ainsi été repérés, soit près des trois quarts (73 %, contre 66 % l'année précédente). Toutefois, sur les 264 immeubles, 183 ont déjà été identifiés par l'observatoire au moins une fois depuis sa création en 2008, ce qui signifie que 31 % des immeubles repérés en 2022 ne l'avaient jamais été par le passé. Cela montre la persistance de certains indicateurs de fragilité parmi un certain nombre d'immeubles du parc privé, qui sont repérés régulièrement par la démarche de prévention.

En outre, on peut noter que parmi les 264 immeubles identifiés, 95 immeubles ont fait partie de la politique de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé menée de 2002 à 2018. Ces résultats montrent que malgré la réalisation de travaux de réhabilitation accompagnés par la puissance publique, ces immeubles peuvent rester fragiles : les expertises terrain du STH permettront de lever ce doute ou d'engager de nouvelles actions le cas échéant.

NOMBRE DE POINTS DES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ PARISIEN EN 2022, TRADUISANT LE NOMBRE DE DIFFICULTÉS

Nombre de points	Parc Privé 2022		Dont immeubles à surveiller	
	Nombre	%	Nombre	%
0	34 971	71 %		
1	4 887	10 %		
2	6 924	14 %		
3	1 470	3 %		
4	501	1 %		
5	157	0 %	157	59 %
6	68	0 %	68	26 %
7	22	0 %	22	8 %
8	12	0 %	12	5 %
9	4	0 %	4	2 %
10	1	0 %	1	0 %
Paris	49 017	100 %	264	100 %
Dont immeubles à surveiller	264	0,5 %		

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'IMMEUBLES IDENTIFIÉS PAR LA DÉMARCHE DE PRÉVENTION DE 2008 À 2022



FACTEURS DE FRAGILITÉ DANS LES IMMEUBLES IDENTIFIÉS PAR LA DÉMARCHE DE PRÉVENTION

Les 13 indicateurs	Nombre d'immeubles concernés										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Petits logements locatifs (2 pt)	242	265	299	297	275	244	220	174	171	134	236
Procédure sécurité * (2 pt)	146	152	186	166	170	154	129	90	92	45	65
Procédure salubrité * (2 pt)	207	236	265	256	198	158	142	112	83	21	142
Facture d'eau impayée (1 pt)	24	5	35	16	14	11	7	2	23	13	30
Demandeurs de logement social (1, 2 pt)	127	170	180	181	162	158	136	108	100	53	88
Risque saturnin (1 pt)	160	193	226	233	221	194	176	135	133	85	162
Ancien hôtel meublé (1 pt)	3	18	16	16	11	14	7	10	7	15	17
Termites (1 pt)	1	32	40	41	32	39	30	27	28	26	40
Interventions des pompiers (1 pt)	-	-	-	-	16	9	16	4	11	8	8
Endettement de la copropriété (2 pt)	-	-	-	-	-	-	-	-	30	33	44
Administrateur judiciaire (2 pt)	-	-	-	-	-	-	5	6	-	9	12
Logements durablement vacants (2 pt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	43
Arrêtés pour travaux de ravalement (1 pt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45	60
Immeubles à surveiller	272	304	347	344	309	276	245	190	192	148	264

Note de lecture : Ce tableau présente, pour chaque année, le nombre d'immeubles touchés par chaque indicateur, parmi les immeubles identifiés par la démarche de prévention. Ainsi, en 2022, parmi les 264 immeubles identifiés, 236 ont été touchés par l'indicateur sur les petits logements locatifs.

* : Les chiffres indiqués avant 2022 ne correspondent pas tout à fait aux indicateurs « procédure sécurité » ou « procédure salubrité » tels qu'ils sont définis en 2022, mais aux indicateurs qui les précédaient avant leur élargissement (respectivement « mise en demeure CCH » et « mise en demeure RSD »).

ÉVOLUTION DE LA NOTATION DES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ PARISIEN

Nombre de points	Nombre d'immeubles concernés											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0	38 625	38 808	38 502	38 586	38 557	38 059	38 114	38 268	38 390	37 125	35 724	34 971
1	1 730	2 089	2 166	2 405	2 544	3 051	2 983	3 010	2 896	3 407	4 709	4 887
2	7 163	6 613	6 794	6 700	6 536	6 477	6 443	6 312	6 251	6 694	6 606	6 924
3	583	819	874	988	1 016	1 117	1 139	1 043	1 032	1 251	1 418	1 470
4	605	443	475	562	537	500	475	446	402	444	480	501
5	138	151	174	190	205	169	154	139	111	119	101	157
6	103	76	84	93	92	100	94	79	63	57	38	68
7	48	27	18	28	24	22	18	16	9	10	8	22
8	14	17	25	26	22	16	10	11	7	5	1	12
9	23	1	3	10	1	2	0	0	0	1	0	4
10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Paris	49 034	49 044	49 115	49 588	49 534	49 513	49 430	49 324	49 161	49 113	49 085	49 017
Dont immeubles à surveiller	328	272	304	347	344	309	276	245	190	192	148	264

**TAUX DE RENOUELEMENT DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS EN 2022
SELON LA NOTATION**

Nombre de points	Immeubles à surveiller		
	Nombre	Dont non présents en 2021	Taux de renouvellement
5	157	116	74 %
6	68	57	84 %
7	22	10	45 %
8	12	7	58 %
9	4	3	75 %
10	1	0	0 %
Total	264	193	73 %

**NOTATION DES NOUVEAUX IMMEUBLES
EN 2022**

Nombre de points	Nouveaux immeubles à surveiller	
	Nombre	%
5	116	60 %
6	57	30 %
7	10	5 %
8	7	4 %
9	3	2 %
10	0	0 %
Total	193	100 %

FACTEURS DE FRAGILITÉ DANS LES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ PARISIEN

Les 13 indicateurs	Nombre d'immeubles concernés											Dont non présents en 2021	Taux de renouvellement
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
Petits logements locatifs (2 pt)	6 609	6 709	6 886	6 790	6 868	6 896	6 873	6 895	7 070	7 120	7 288	778	11 %
Procédure sécurité * (2 pt)	815	909	826	803	844	811	650	537	419	227	302	286	95 %
Procédure salubrité * (2 pt)	1 243	1 367	1 461	1 370	1 008	861	719	549	454	106	547	532	97 %
Facture d'eau impayée (1 pt)	572	188	379	313	339	160	138	76	529	583	1 066	955	90 %
Demandeurs de logement social (1, 2 pt)	771	983	993	1 104	1 273	1 353	1 188	1 144	1 174	949	847	343	40 %
Risque saturnin (1 pt)	1 176	1 367	1 766	1 826	1 898	1 978	2 044	2 085	2 149	2 183	2 209	32	1 %
Ancien hôtel meublé (1 pt)	364	371	382	390	390	392	388	384	382	380	377	1	0 %
Termites (1 pt)	861	1 109	1 139	1 164	1 158	1 169	1 188	1 191	1 200	1 206	1 262	58	5 %
Interventions des pompiers (1 pt)	-	-	-	-	584	519	407	237	595	611	485	391	81 %
Endettement de la copropriété (2 pt)	-	-	-	-	-	-	-	-	722	717	664	419	63 %
Administrateur judiciaire (2 pt)	-	-	-	-	-	-	29	29	-	45	51	31	61 %
Logements durablement vacants (2 pt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320	356	124	35 %
Arrêtés pour travaux de ravalement (1 pt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 897	1 967	1 923	98 %
Parc privé 2022	49 044	49 115	49 588	49 534	49 513	49 430	49 324	49 161	49 113	49 085	49 017		
Dont immeubles à surveiller	272	304	347	344	309	276	245	190	192	148	264	193	73 %

Note de lecture : Ce tableau présente, pour chaque année, le nombre d'immeubles touchés par chaque indicateur, dans l'ensemble des immeubles parisiens d'habitat privé. Ainsi, en 2022, parmi les plus de 49 000 immeubles parisiens d'habitat privé, 7 288 ont été touchés par l'indicateur sur les petits logements locatifs.

* : Les chiffres indiqués avant 2022 ne correspondent pas tout à fait aux indicateurs « procédure sécurité » ou « procédure salubrité » tels qu'ils sont définis en 2022, mais aux indicateurs qui les précédaient avant leur élargissement (respectivement « mise en demeure CCH » et « mise en demeure RSD »).

Les suites opérationnelles sur les immeubles repérés par l'observatoire en 2021

Des visites de terrain réalisées à la suite de la démarche de repérage

Chaque année, la liste des immeubles identifiés par la démarche de prévention de la dégradation du bâti à Paris est transmise au Service Technique de l'Habitat (STH) de la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris. Suite au repérage mené en 2021, 148 immeubles d'habitat privé avaient été signalés au STH en raison d'une présomption de risque de dégradation de leur bâti. Parmi les 148 immeubles identifiés, 53 ne nécessitaient pas d'expertise car ils étaient déjà connus du STH (immeubles déjà intégrés à un dispositif d'accompagnement, immeubles sous arrêté, ou déjà expertisés les années précédentes et ne justifiant pas de nouvelles expertises avant plusieurs années). Parmi les 95 nouvelles adresses, 65 devaient faire l'objet d'une expertise complète, tandis que 30 autres immeubles, qui avaient été concernés par une expertise plusieurs années auparavant, devaient juste faire l'objet d'une « actualisation », c'est-à-dire d'une visite de contrôle pour évaluer l'évolution de leur état.

Sur les 95 visites à réaliser, 19 n'ont pu aboutir pour diverses raisons : immeubles démolis ou en travaux lourds programmés, accès impossible... Ce sont donc 76 expertises au total qui ont été réalisées (47 nouvelles visites et 29 actualisations).

En amont des nouvelles visites réalisées par le STH dans les immeubles, chaque syndic ou propriétaire d'immeuble a été identifié et un questionnaire leur a été adressé. L'objectif de cette démarche est notamment d'in-

former les syndics et les propriétaires que leur immeuble fait l'objet d'un suivi, de les associer à la demande, préparer la visite de terrain, et identifier les éventuelles difficultés techniques, financières et juridiques auxquelles est confronté l'immeuble.

Le questionnaire préalable à la visite de terrain, envoyé pour les 47 nouvelles visites, a obtenu 21 réponses, soit un taux de réponse de 45 %. Selon les réponses fournies au questionnaire :

- 13 immeubles indiquent qu'ils ont besoin de réaliser un programme de travaux (62 % des répondants),
- 10 immeubles font part d'impayés au sein de leur copropriété (48 % des répondants),
- 4 immeubles indiquent que le syndic et la copropriété sont confrontés à certains blocages juridiques dans la bonne réalisation de leurs missions (19 % des répondants).

Au total, 15 immeubles (sur les 21 répondants) indiquent au moins une de ces trois difficultés, soit 71 % des répondants.

Dans le cadre de la visite de terrain, le STH effectue une expertise technique des immeubles identifiés et établit un rapport. Pour chaque bâtiment de l'immeuble, 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.

Une cotation insalubrité a été établie pour les 76 immeubles visités : 21 immeubles sont dans un état « bon » (28 % des immeubles), 39 immeubles sont dans un état « passable » (51 %), 11 immeubles dans un état médiocre (14 %) et 5 immeubles en mauvais état (7 %).

Des procédures ou des signalements ont eu lieu à la suite des visites pour 19 immeubles.

apur

PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DU BÂTI À PARIS

NOTE n°201
MARS 2022

RÉSULTATS 2021

En parallèle des 5000 signalements réalisés chaque année par les Parisiens aux services de la Ville de Paris, l'observatoire des difficultés des logements, l'Agence immobilière de la Ville de Paris et les services de la Direction de l'Urbanisme ont mené une campagne de repérage des immeubles présentant des facteurs de fragilité qui justifient une vérification de l'état de leur bâti dans une démarche préventive. Un nombre d'immeubles identifiés basés régulièrement depuis plusieurs années : **148 immeubles en 2021**.

Depuis 2005, la Ville de Paris et l'Agence immobilière de la Ville de Paris ont mené une campagne de repérage des immeubles présentant des facteurs de fragilité qui justifient une vérification de l'état de leur bâti dans une démarche préventive. Un nombre d'immeubles identifiés basés régulièrement depuis plusieurs années : **148 immeubles en 2021**.

Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris de manière préventive, en plus des 5000 signalements de citoyens dans l'objectif d'identifier les problèmes par les usagers à la DLH. Au total, 123 immeubles ont été identifiés via cette démarche depuis la campagne.

Face à la multiplication croissante d'habitat privé de plus en plus ancien, la Ville de Paris a mené un plan de grande ampleur de 2012 à 2015, qui a permis de traiter plus de 2 200 immeubles. Malgré ce plan, le nombre de bâtiments en état de dégradation continue d'augmenter. C'est pourquoi la Ville de Paris a lancé une campagne de repérage des immeubles présentant des difficultés spécifiques, qui, à terme, pourraient être évitables.

Cela implique la production de plus amples diagnostics de l'état des lieux et l'adoption de mesures préventives. Cette campagne est une véritable contribution de la part de la puissance publique.

ATELIER FERRAND D'URBANISME

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/prevention-degradation-bati-paris-resultats-2021>

Des procédures et signalements engagés sur 19 immeubles

Sur les 148 immeubles identifiés en 2021, des procédures ont été engagées par le STH et des signalements faits aux autres acteurs de la lutte contre l'insalubrité sur 19 immeubles (à la suite des 76 expertises réalisées en 2021, les autres immeubles ayant été expertisés précédemment) :

- 1 procédure au titre du code de la santé publique (CSP) a été engagée ;
- 5 procédures au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ont été engagées ;
- 8 signalements ont été instruits par le STH au titre de la sécurité des bâtiments et relayés à un architecte de sécurité pour une expertise technique ;
- 10 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) au titre du risque saturnin.

Une fois les expertises menées par le STH, la plupart des immeubles sont donc

en relatif bon état et n'appellent pas d'action de la puissance publique pour remédier aux difficultés identifiées.

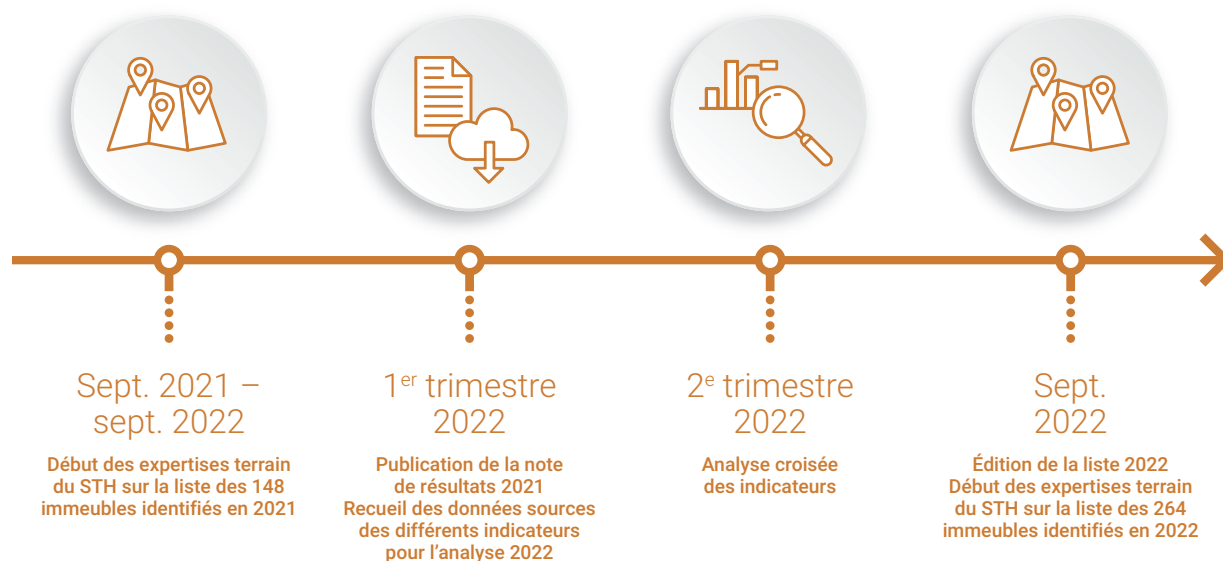
Au vu de l'ensemble des éléments recueillis pour les 76 immeubles expertisés, les services de la Ville de Paris décident d'une stratégie de suivi pour chaque immeuble. **Plusieurs types de stratégie sont possibles :**

- 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 plusieurs années (selon l'état de l'immeuble), sauf en cas de signalements des usagers. C'est le cas pour 54 immeubles parmi les 76.
- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont fait ressortir des signes de dégradation. Des procédures ont été engagées ou des signalements ont été faits à l'issue des expertises lorsque cela était nécessaire : le suivi des procédures mises en œuvre permettra une surveillance des immeubles (18 immeubles).
- 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 (3 immeubles).

- L'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux lourds : 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). C'est le cas pour 1 immeuble repéré en 2021.
- Pour les immeubles les plus dégradés et ayant été reconnus en péril ou en insalubrité, une acquisition publique de l'immeuble peut être envisagée. Aucun immeuble identifié en 2021 n'a été orienté vers une stratégie d'acquisition publique pour l'instant.

LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE ANNUELLE DE PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DU BÂTI À PARIS



Une démarche de prévention qui complète l'action de la Ville sur les immeubles insalubres ou dégradés

En 2021, 4 900 signalements et environ un millier de procédures mises en œuvre à Paris

Il n'existe pas d'outil statistique permettant de dénombrer les logements ou immeubles dégradés et leur évolution à une échelle fine. Cependant, le nombre de situations de dégradation peut être estimé à partir des procédures mises en œuvre par les acteurs publics compétents. Ces données sont à considérer avec précaution, puisqu'elles reflètent à la fois l'existence de situations d'habitat dégradé (principalement à l'échelle du logement) mais aussi l'intensité de la réponse publique face à ces situations, c'est-à-dire l'activité des services chargés de la lutte contre la dégradation de l'habitat, et en premier lieu du Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris⁴.

En 2021, le STH a reçu 4880 signalements de la part d'habitants ou d'acteurs de l'habitat, pour des problèmes dans des logements ou en parties communes. Après visite, en 2021, ces 4880 signalements ont donné lieu à plus de 1000 procédures. L'immense majorité de ces procédures concernent des problèmes à l'échelle d'un logement et non de l'immeuble. Dans la plupart des cas, les situations ont été résolues directement par les propriétaires, sans nécessiter la prise d'arrêtés.

470 mises en demeure au titre de l'hygiène et 156 rapports transmis pour insalubrité

La grande majorité des signalements concernent des manquements à l'hygiène (4498 signalements). Un travail de pré-qualification est mené par les inspecteurs de l'insalubrité (étude du dossier de signalement, appel téléphonique auprès du plaignant, explication de la démarche)

puis, lorsque cela est nécessaire, une visite est réalisée. Ainsi, 34 % des signalements au titre de l'hygiène ont donné lieu à une visite et ensuite 40 % des situations visitées ont nécessité l'engagement d'une procédure. Dans la majorité des cas faisant l'objet d'un signalement, une intervention du STH n'est pas justifiée et le plaignant peut-être ré-orienté vers d'autres acteurs publics.

On distingue deux types de procédures : les désordres d'hygiène localisés et de moindre importance engendrent une mise en demeure par la Ville, au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Les **470 mises en demeure** décidées en 2021 aboutissent à des travaux réalisés par les propriétaires dans la grande majorité des cas, puisque seuls 40 dossiers ont été transmis au Tribunal de Police pour inexécution des travaux demandés.

D'autre part, les problèmes plus lourds, qui relèvent de l'insalubrité, font l'objet de rapports transmis par le STH à l'Agence régionale de santé (ARS) en vue de la prise **d'arrêtés d'insalubrité**. **156 rapports** ont été transmis à l'ARS en 2021. Les principaux types de procédures qui sont pris sont des arrêtés d'urgence (en cas d'installations électriques hasardeuses ou d'accumulation dangereuse par exemple), d'insalubrité remédiable (multiples désordres engendrant un danger pour la santé), ou encore concernant des locaux impropres à l'habitation (locaux de moins de 9 m², caves, etc.). Lorsque les travaux nécessaires sont réalisés, les arrêtés sont levés (107 rapports de classement en 2021). Dans de rares cas, des travaux sont réalisés d'office par la puissance publique, lorsque les propriétaires ne le font pas eux-mêmes (29 chantiers de travaux d'office de sortie d'insalubrité réalisés en 2021).

D'autres actions complètent les procédures. Des signalements sont faits à la DRIHL lorsqu'un risque d'exposition au plomb est constaté (76 signalements en 2021). En outre, un volet pénal complète l'action de lutte contre l'habitat indigne : des dossiers sont transmis au Procureur de la République afin de rapporter des infractions, notamment celles concernant la mise en location de locaux impropres à l'habitation, les pressions sur le locataire ou les « marchands de sommeil ». En 2021, il y a eu 55 signalements pénaux au Procureur de la République.

348 procédures ordinaires et 39 procédures d'urgence au titre de la sécurité bâtiminaire

Concernant la sécurité bâtiminaire, 382 signalements ont été transmis au STH en 2021. Ces signalements sont moins nombreux que ceux concernant l'hygiène, mais portent plus fréquemment sur un désordre réel confirmé après visite. Ainsi, en 2021, **348 procédures ont été initiées au titre du péril ou de l'insécurité des équipements communs (électricité en parties communes par exemple)**. Une phase contradictoire avec le propriétaire est enclenchée, qui donne lieu à l'envoi de courriers, accompagnés de

prescriptions de travaux et d'un suivi de l'avancée des chantiers par un architecte de sécurité. Dans de très rares occasions, lorsque cette phase n'est pas suffisante, des arrêtés sont pris (6 arrêtés en 2021).

En outre, des procédures d'urgence sont prises lorsqu'un risque imminent existe dans un logement ou dans les parties communes. Dans ce cas, des arrêtés d'interdiction à l'occupation et à l'accès sont pris (39 arrêtés en 2021).

Une diminution du nombre de procédures depuis quelques années

L'analyse du nombre de procédures au titre de l'hygiène et de l'insalubrité depuis 2012 montre une diminution du nombre de mises en demeure au titre du RSD ainsi que du nombre de rapports transmis à l'ARS en vue de la prise d'arrêtés d'insalubrité, depuis les années 2018-2019. Les mises en demeure sont passées de 1370 à 590 entre 2012 et 2019 et les rapports d'insalubrité de 350 à environ 200.

Cette baisse du nombre de procédures reflète les évolutions de l'état des immeubles à Paris. Les désordres sont moins nombreux. Ils sont aussi plus difficiles à repérer : alors que les procédures concernaient régulièrement l'ensemble des logements d'un immeuble auparavant, l'insalubrité est aujourd'hui plus diffuse, souvent à l'échelle d'un seul logement.

En ce qui concerne les procédures liées à la sécurité des bâtiments, le transfert des pouvoirs de police générale et de police spéciale de la Préfecture de Police à la Ville de Paris depuis 2017 rend plus difficile la comparaison sur une longue durée.

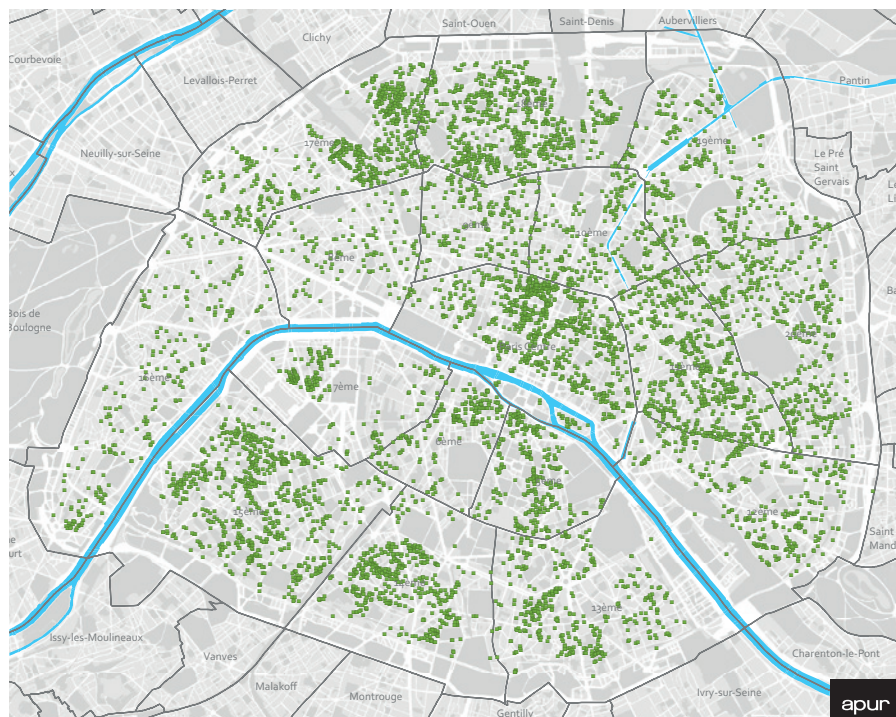
4 – Les actions mises en œuvre par la Ville de Paris sont décrites sur Paris.fr : <https://www.paris.fr/pages/lutte-contre-l-insalubrite-113>

LES PROCÉDURES MISES EN ŒUVRE PAR LE STH EN 2021

Signalements reçus	Nombre de signalements reçus par le STH	4 880
	<i>Dont : au titre de l'hygiène</i>	4 498
	<i>Dont : au titre de la sécurité bâtiminaire</i>	382
Procédures hygiène et insalubrité	Nombre de mises en demeure au titre du RSD	470
	<i>Dont : dossiers transmis au Tribunal de Police pour inexécution des travaux</i>	40
	Nombre de rapports transmis par le STH à l'ARS en vue de la prise d'arrêtés d'insalubrité	156
Procédures sécurité bâtiminaire	Nombre de procédures de péril ou d'insécurité des équipements communs initiées	348
	<i>Dont : arrêtés de mise en sécurité pris à la suite de la phase contradictoire</i>	6
	Nombre d'arrêtés d'interdiction d'accès et d'occupation pris (procédures d'urgence)	39
Risque saturnin	Nombre de signalements transmis aux services de l'Etat (DRIHL) pour un risque d'exposition au plomb	76

Cartographie des indicateurs de fragilité

Les cartes suivantes représentent 10 des 13 indicateurs utilisés pour l'analyse.



PETITS LOGEMENTS LOCATIFS

Immeubles* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2021

Total sans double compte = 7 288 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Fichiers Majic III au 01/01/2021, DGFIP



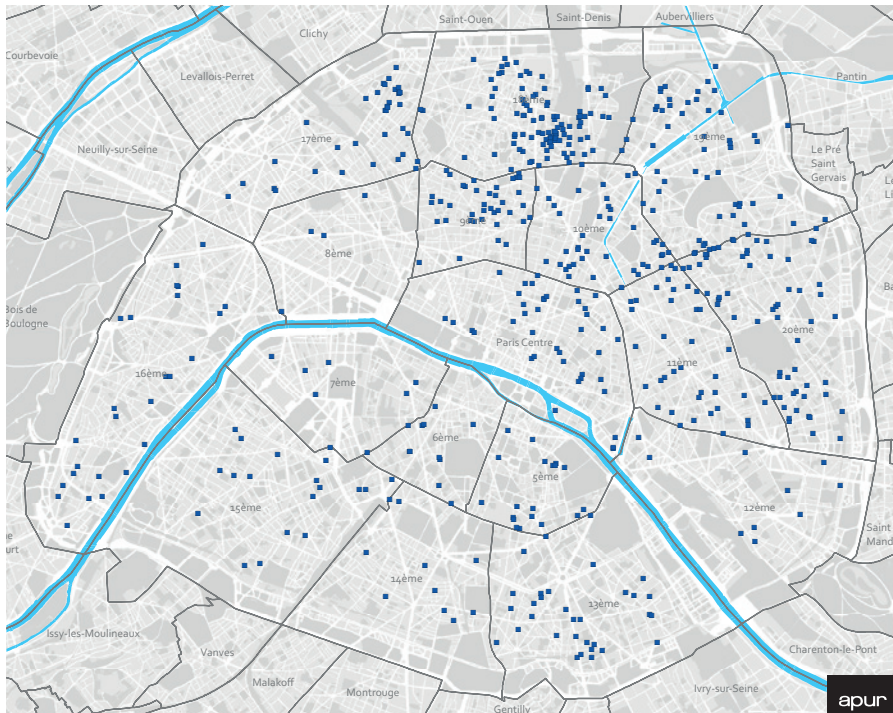
PROCÉDURES ENGAGÉES AU TITRE DE LA SÉCURITÉ

Immeubles* concernés par les mises en demeure et arrêtés suivants : mises en demeure au titre du code de la construction et de l'habitation (CCH) ; arrêtés de péril au titre du CCH ; arrêtés relatifs aux interventions en astreinte (AIO, AIA, APG)

Total sans double compte = 302 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Service technique de l'habitat, DLH, Ville de Paris, 01/01/2022



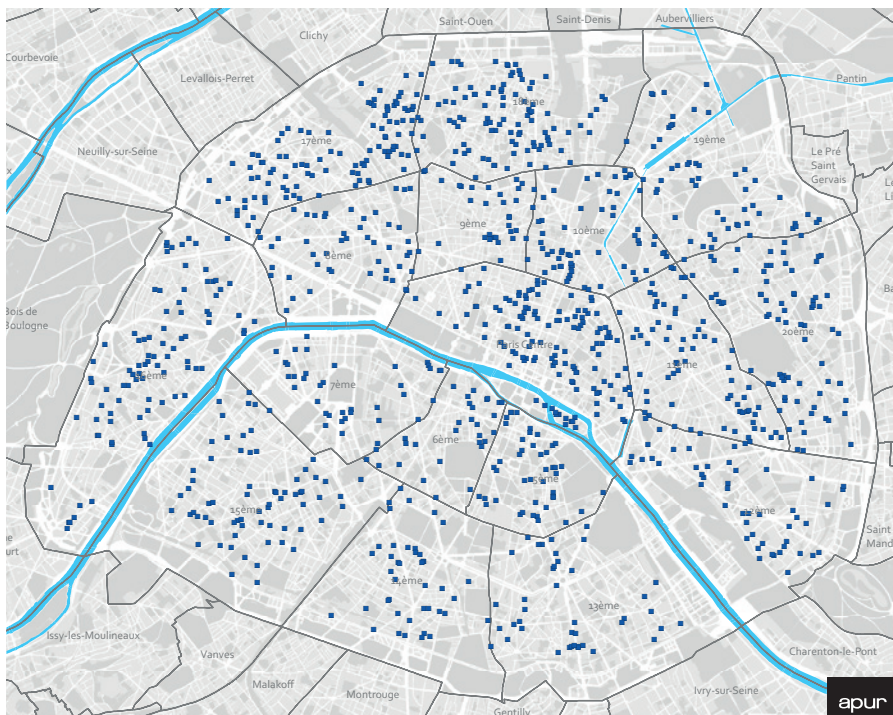
**PROCÉDURES ENGAGÉES
AU TITRE DE LA SALUBRITÉ**

Immeubles* concernés par les mises en demeure et arrêtés suivants : mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ; procédures liées à la présence de monoxyde de carbone ; arrêtés sur les locaux impropres à l'habitation ; arrêtés d'insalubrité remédiable

Total sans double compte = 547 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Service technique de l'habitat, DLH, Ville de Paris, 01/01/2022



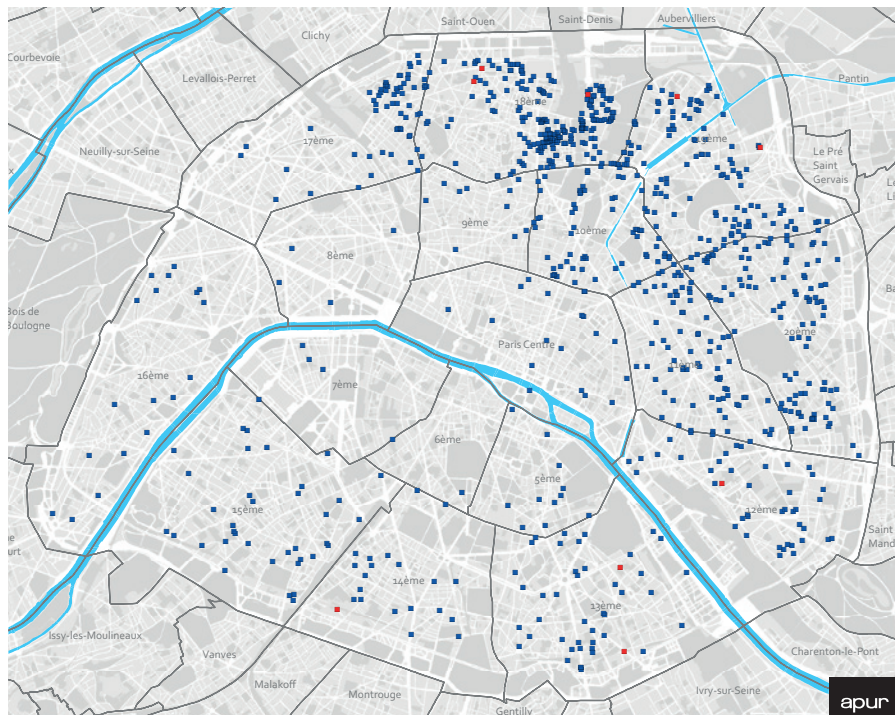
FACTURES D'EAU IMPAYÉES

Immeubles* concernés par une facture collective d'eau impayée 120 jours après émission au 01/01/2022

Total sans double compte = 1 066 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Eau de Paris, 01/01/2022



FORTE PRÉSENCE DE DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

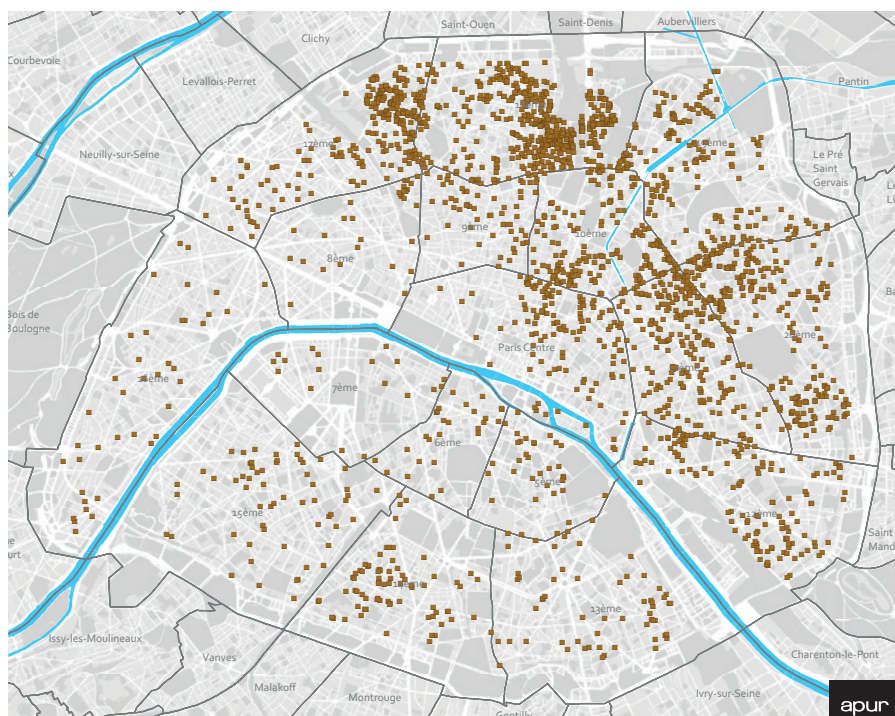
Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2022

- Immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15 % du total des ménages (838 immeubles)
- Immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (9 immeubles)

Total sans double compte = 847 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Service du Traitement de la Demande de Logement (STD), Ville de Paris, 01/01/2022



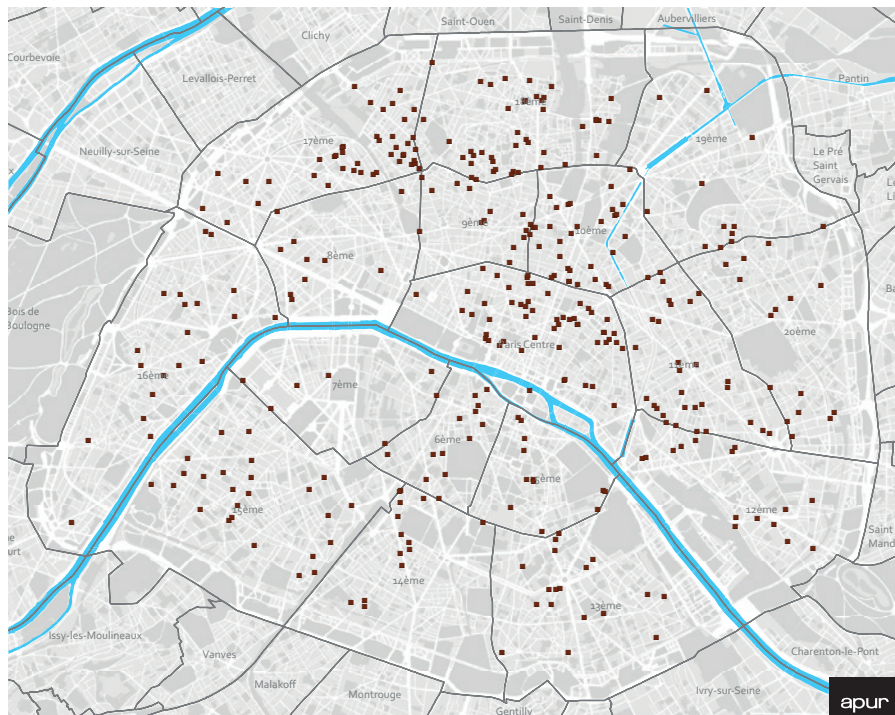
RISQUE SATURNIN

Immeubles* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 2022

Total sans double compte = 2 209 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Mission saturnisme, Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement, 01/01/2022



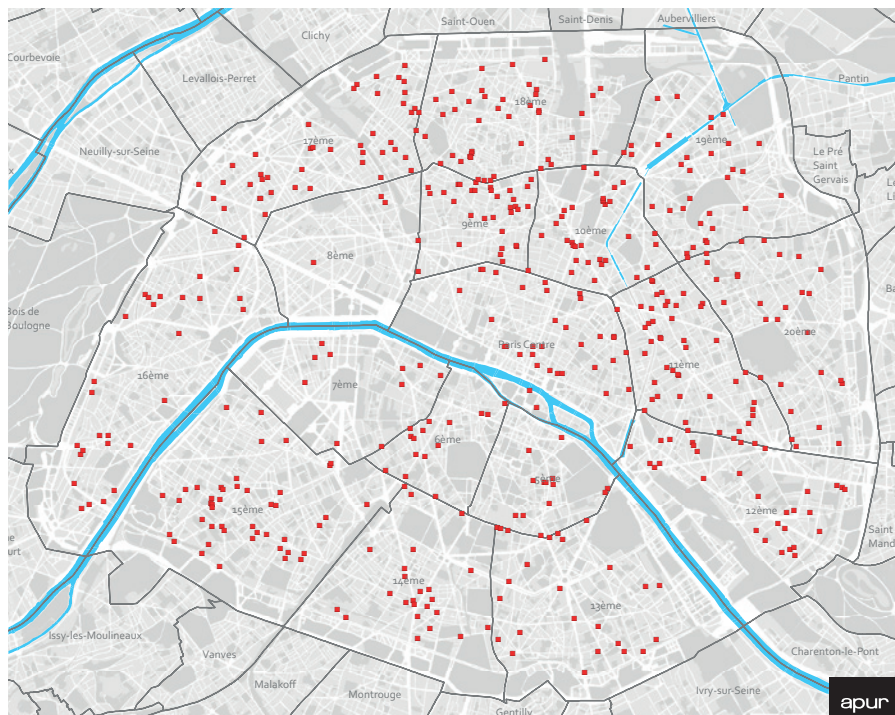
ANCIENS HÔTELS MEUBLÉS

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

Total sans double compte = 377 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Sources : Enquêtes Apur 2000, Bases de données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement d'urgence à Paris de 2007 à 2016, Préfecture de Police de Paris de 2017 à 2022



INTERVENTIONS DES SAPEURS POMPIERS

Immeubles* ayant fait l'objet d'au moins deux interventions au cours de l'année 2021 (avec sortie d'au moins un engin) – Appels concernant les bâtiments (et non les personnes)

Total sans double compte = 485 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Sapeurs-pompiers de Paris, du 01/01/2021 au 31/12/2021



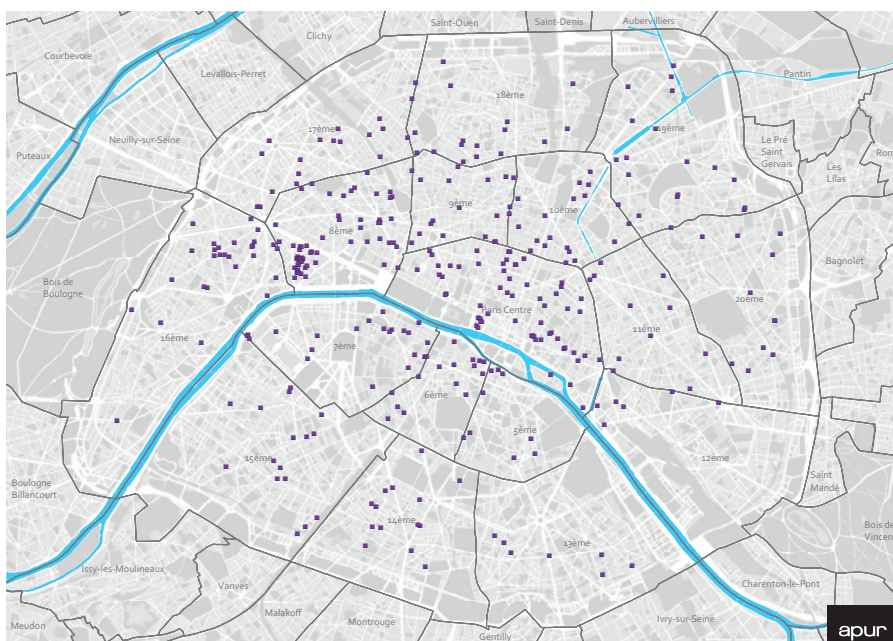
COPROPRIÉTÉS ENDETTÉES

Immeubles* présentant à la fois un endettement des copropriétaires et de la copropriété

Total sans double compte = 664 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé

Source : Registre national des copropriétés, 01/04/2022



FORTE PRÉSENCE DE LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

Immeubles* présentant au moins 33 % de logements durablement vacants

Total sans double compte = 356 immeubles

* Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé qui comprennent au moins deux logements durablement vacants

Source : Fichier LOVAC, 2021

La démarche de prévention de la dégradation des immeubles du parc privé parisien, mise en place dans la continuité du plan de traitement de l'habitat indigne lancé en 2002, a pour but de repérer les immeubles qui ne sont

pas dans un état de dégradation avancée, mais présentent plusieurs facteurs de fragilité. L'objectif est de permettre une intervention des pouvoirs publics le plus précocement possible pour éviter les situations d'insalubrité.

Directeur et directrice de la publication :
Alexandre LABASSE
Patricia PELLOUX
 Note réalisée par : **Corentin ORTAIS**
 Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**
 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 :

