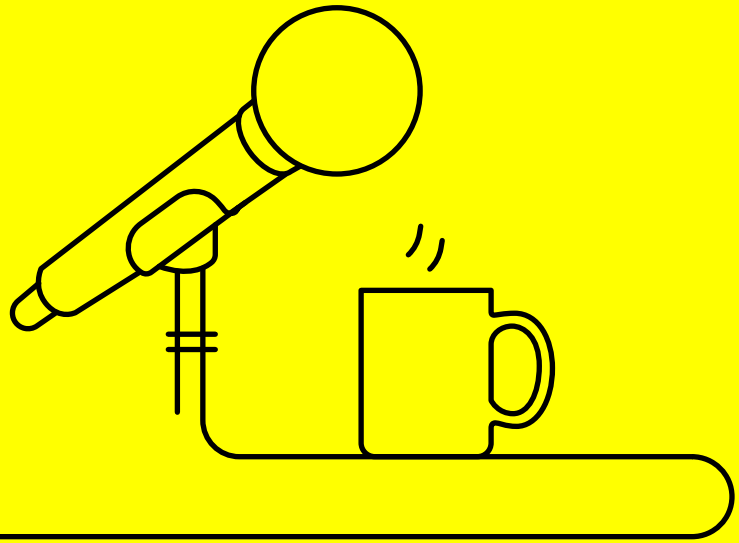
Apur'*café*

Jeudi 3 juin 2021

La lutte contre l'habitat indigne à Paris
Bilan des actions menées de 2002 à 2018



Étude en téléchargement

Note en téléchargement

Publications réalisées par :

Stéphanie Jankel, directrice d'études
Corentin Ortais, chargé d'études

Cartographie et traitement statistique :

Gustavo Vela-Barron, informaticien cartographe

Avec les contributions de :

Pascale Dietrich-Ragon, chargée de recherches à l'INED
Nancy Bouché, inspectrice générale de l'équipement honoraire, présidente honoraire du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

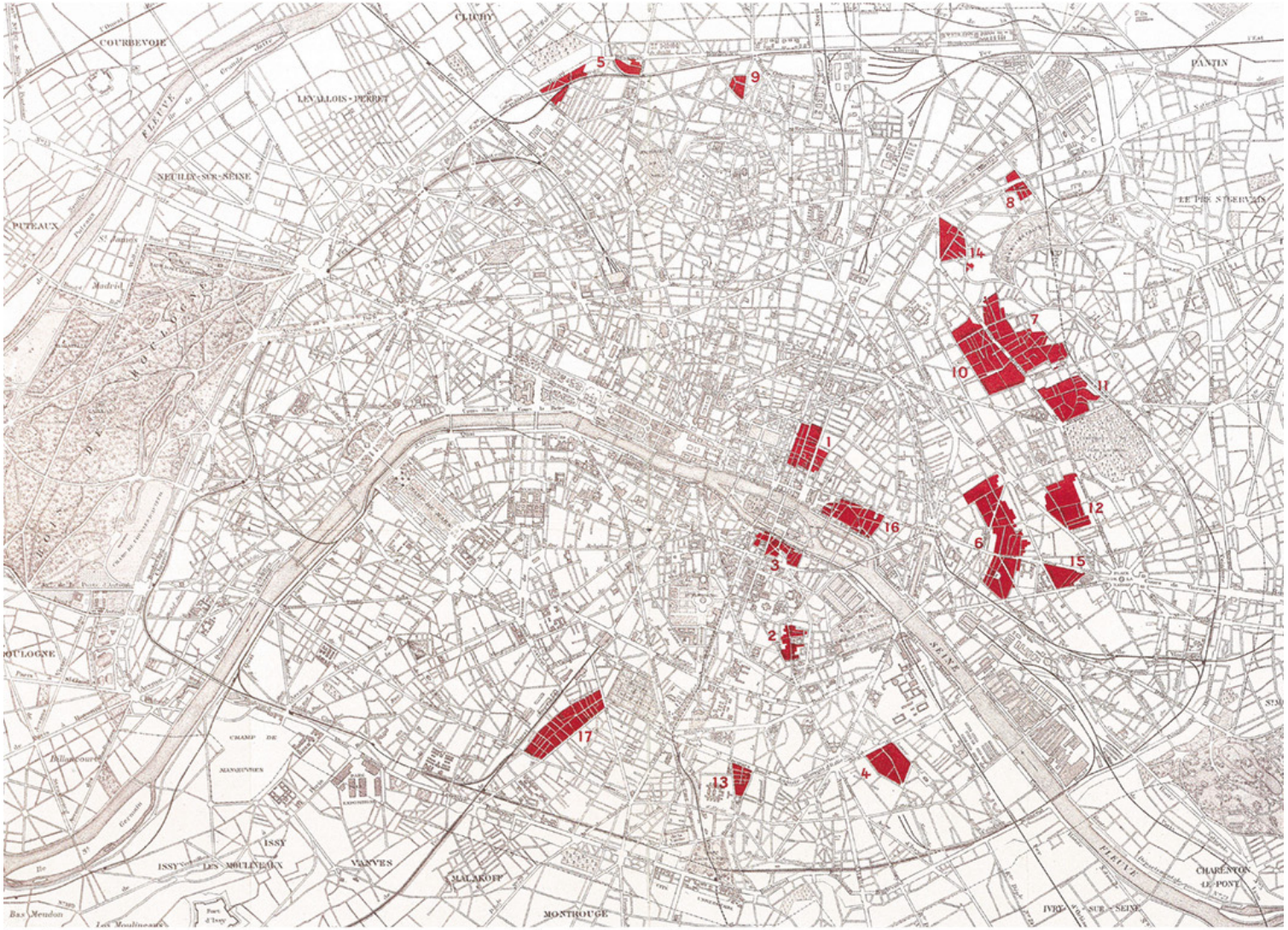
1. PLUS DE 2 000 IMMEUBLES TRAITÉS

© Apur

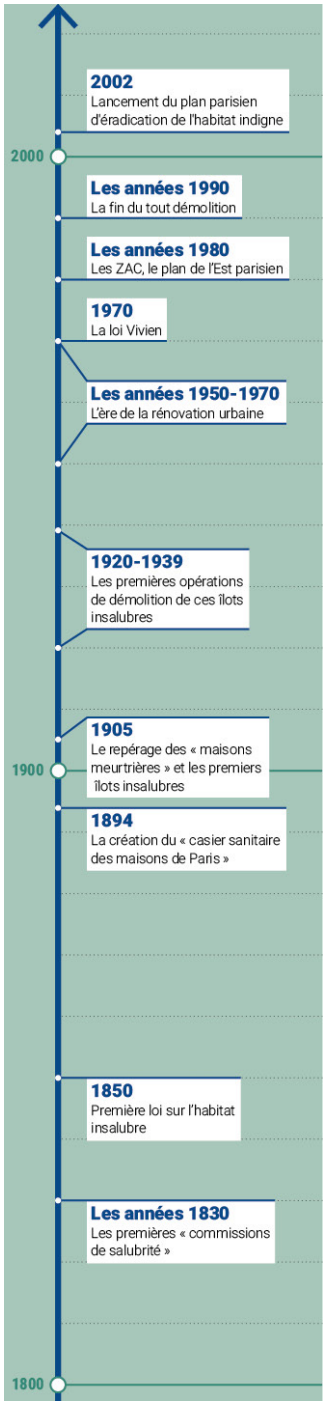
L'habitat indigne, une histoire ancienne à Paris

Une nouvelle approche en 2002 : un plan global et un travail de « **dentelle** ».

LES 17 ÎLOTS INSALUBRES PARISIENS DU DÉBUT DU XXE SIÈCLE



Extrait du Rapport au nom de la 6^{e} commission sur la question des îlots insalubres, 1937 - L. Sellier



Deux stratégies pour traiter près de 2 200 immeubles

- Un 1er plan global sur **1000 immeubles identifiés dès 2002**, puis 1000 immeubles supplémentaires intégrés au fil des ans aux différents dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.
- Deux stratégies d'intervention : **appropriation publique** et **réhabilitation privée.**

STRATÉGIE D'INTERVENTION SUR LES 2 172 IMMEUBLES

Dispositif opérationnel	Appropriation publique	Réhabilitation privée	Total	Part de l'appropriation publique
Soreqa	52	18	70	74 %
OAHD 2, 3 et 4		273	273	0 %
Plan de 2002	385	513	898	43 %
OPAH		862	862	0 %
Arrêté à l'imm.	12	57	69	17 %
Total	**449**	**1 723**	**2 172**	**21 %**

Source : recollement Apur.
Les différents dispositifs ont mis en œuvre les stratégies dans des proportions différentes. Seules les OAHD et les OPAH sont des outils destinés exclusivement à faciliter les réhabilitations par les propriétaires, les autres dispositifs se répartissant entre aide à la réhabilitation et acquisition par la puissance publique.

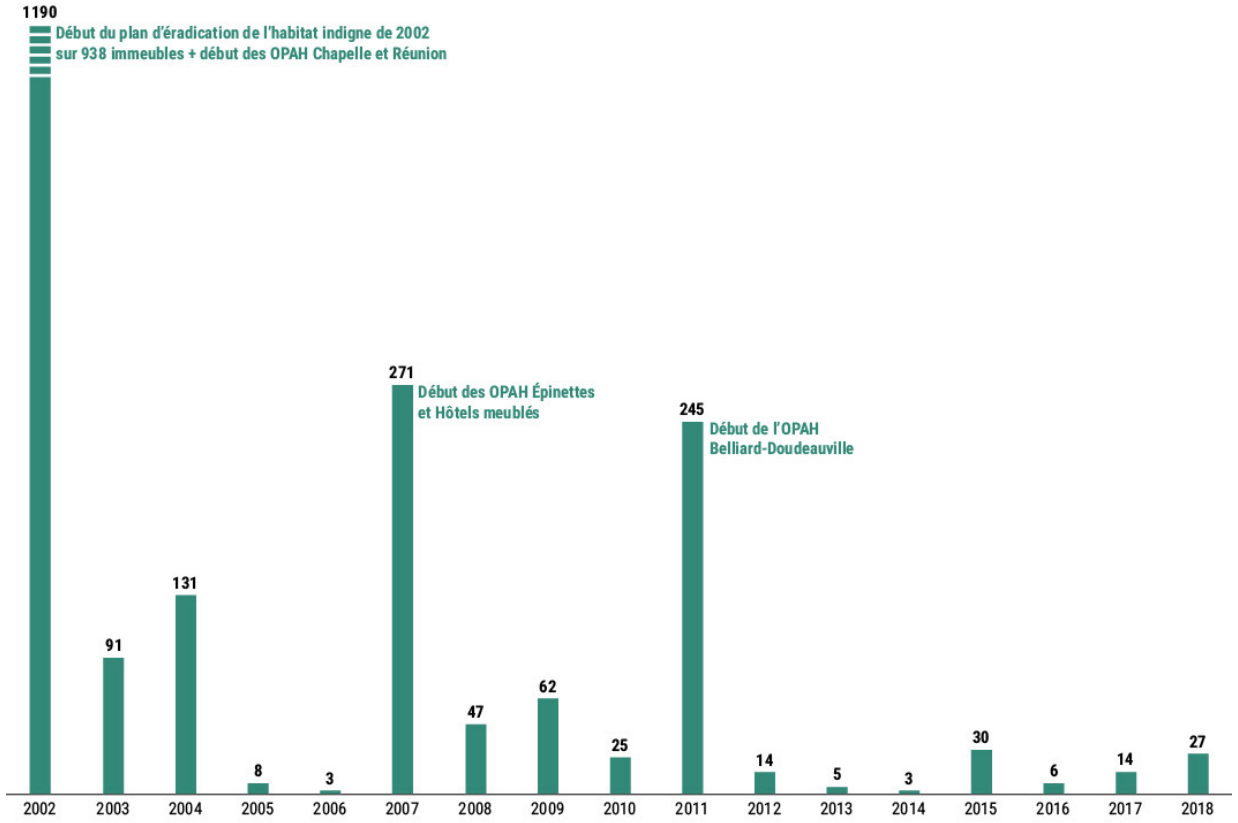
449

immeubles acquis par la puissance publique

1 723

immeubles privés accompagnés dans la réalisation de travaux de réhabilitation

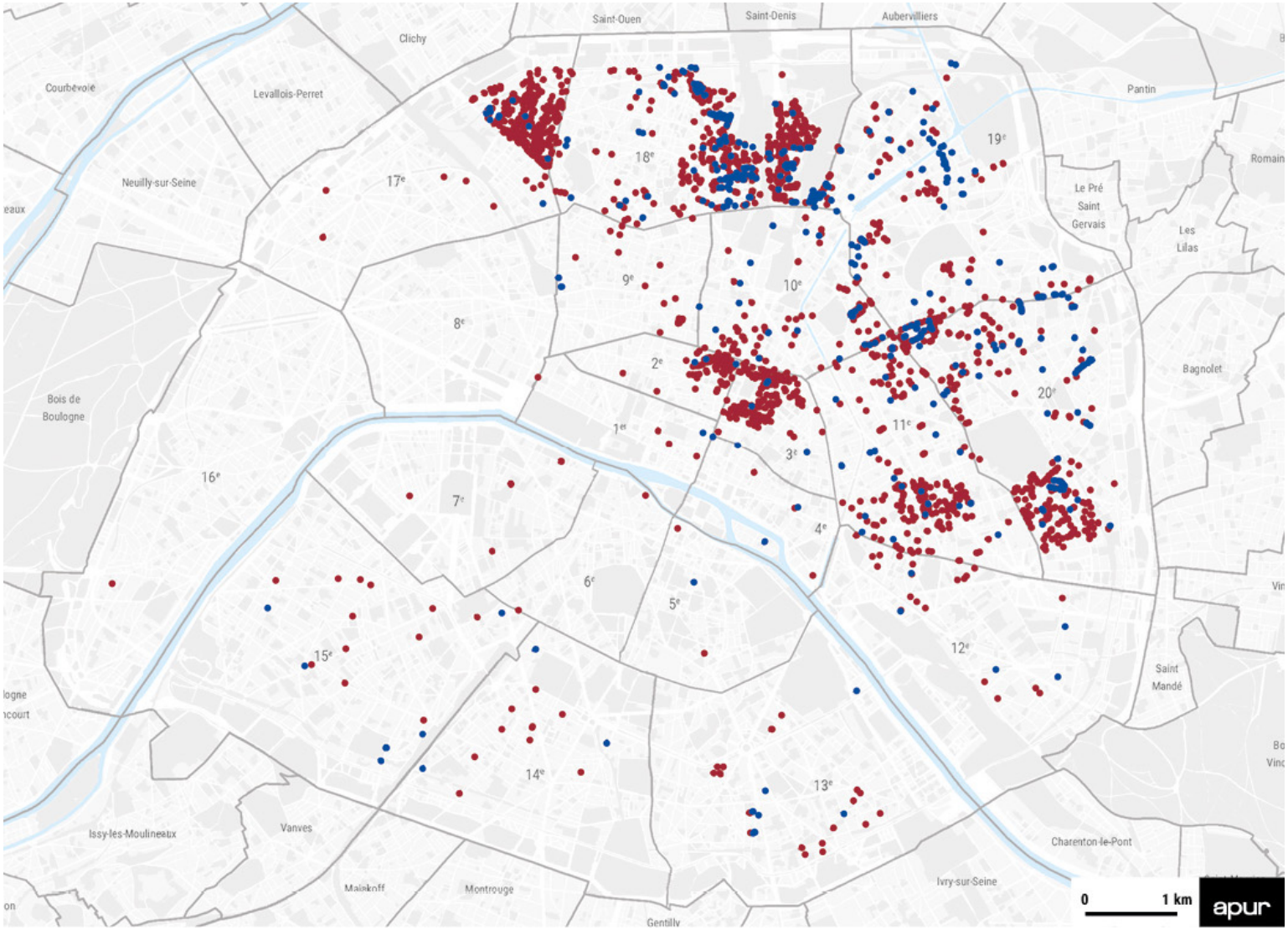
ANNÉE D'ENTRÉE DANS LES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DES 2172 IMMEUBLES



Source : recollement Apur d'après les données de la Ville de Paris et de l'Anah (OPAL)

Des immeubles concentrés dans le quart nord-est de Paris

Les 5 arrondissements du nord-est parisien concentrent les immeubles les plus dégradés et les copropriétés les moins en capacité de financer des travaux : **9 appropriations publiques sur 10.**



LES IMMEUBLES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 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)

29 %

des immeubles dans le 18e arrondissement

Les principaux facteurs de dégradation des immeubles

- Des immeubles de **petits logements** sur des parcelles de taille réduite.
- Des immeubles dégradés occupés en majorité par des **locataires aux revenus modestes.**
- Des facteurs cumulatifs et un **sous-entretien** des bâtiments.

Fragilité du bâti

- constructions de modeste qualité
- fragilité des sols
- immeubles anciens

+

Usure accélérée des immeubles

- occupation intense du bâti (logements petits et nombreux, suroccupation)
- travaux mal réalisés
- sinistres, dégradations volontaires

+

Manque d'entretien prolongé

- mauvaise gestion des copropriétés et endettement
- propriétaires défaillants ou malveillants
- blocages juridiques
- acquisitions publiques partielles non suivies d'opération

=

Dégradations

- fuites
- infiltrations d'eau
- réseaux dangereux
- désordres structurels...

Habitat indigne

c'est-à-dire des immeubles et/ou logements dangereux pour la santé ou la sécurité de leurs occupants

Source : Apur

© Apur

© Apur

© Apur

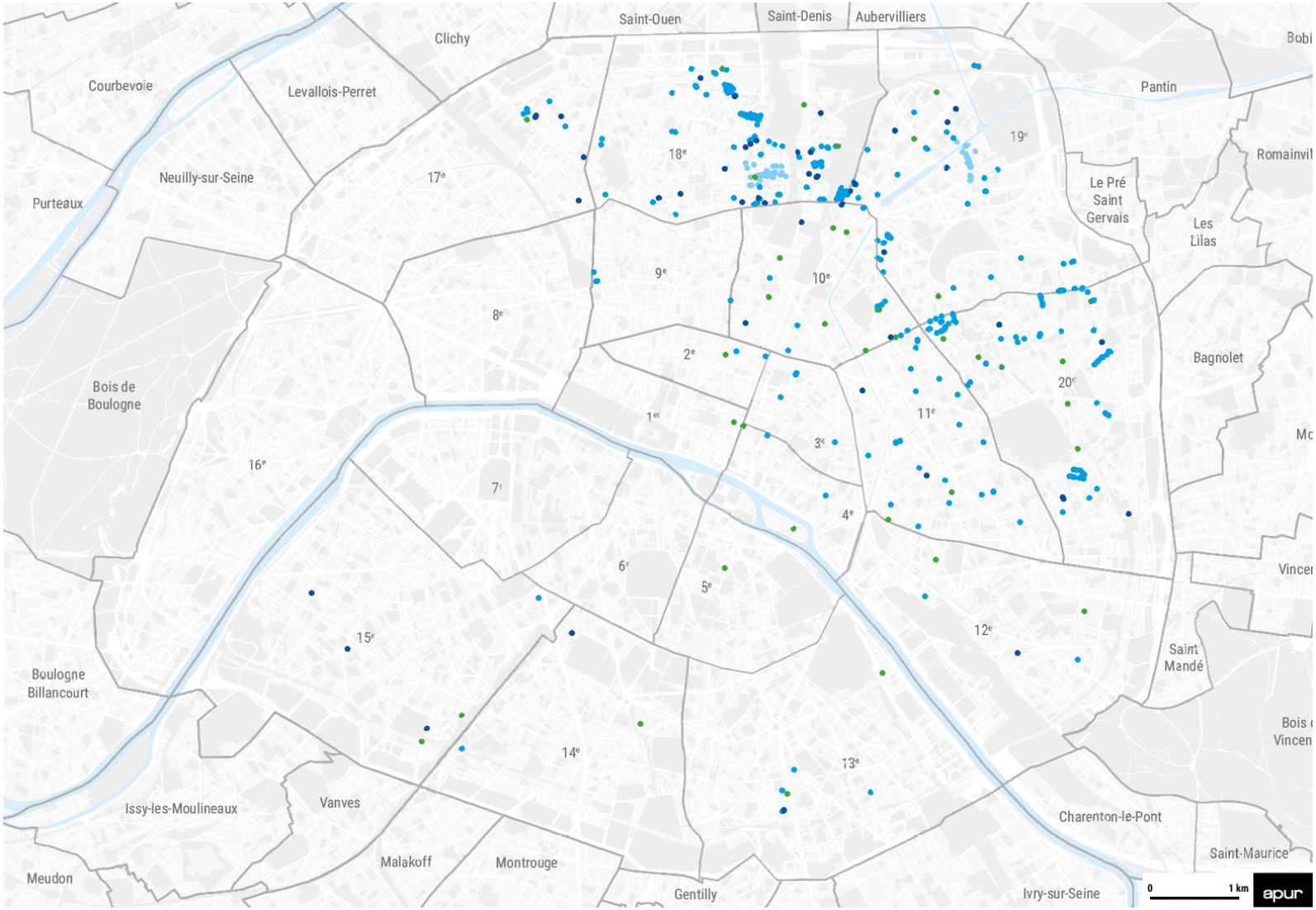
© Apur

2. QUEL BILAN POUR LES 450 IMMEUBLES ACQUIS PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE ?

© Apur

450 immeubles acquis par la puissance publique

Un **opérateur spécialisé** dans des opérations complexes : la Siemp puis la Soreqa.



LES OPÉRATEURS DES 449 IMMEUBLES ACQUIS PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE

449 immeubles en appropriation publique selon l'outil opérationnel

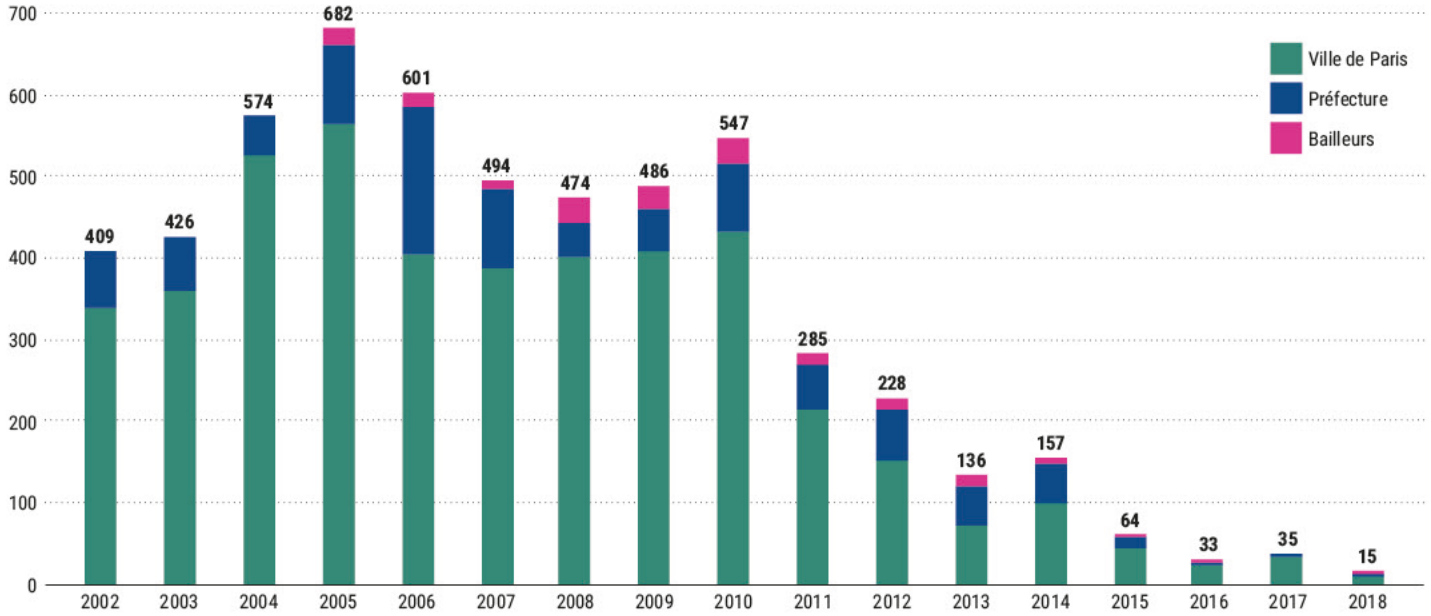
- Concession SOREQA (52 immeubles)
- CPA SIEMP (303 immeubles)
- CPA SEMAVIP (55 immeubles)
- Autres (39 immeubles)

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

2 étapes clés : les acquisitions et le relogement

- Au fil des ans, des acquisitions **de plus en plus coûteuses** pour la collectivité.
- **5 600 ménages** relogés dans le parc social.
- **8 relogements sur 10** ont été effectués sur le contingent de la Ville de Paris.
- Un relogement facilité par la **forte production de logements sociaux** sur la période.

NOMBRE DE RELOGEMENTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À PARIS DE 2002 À 2018



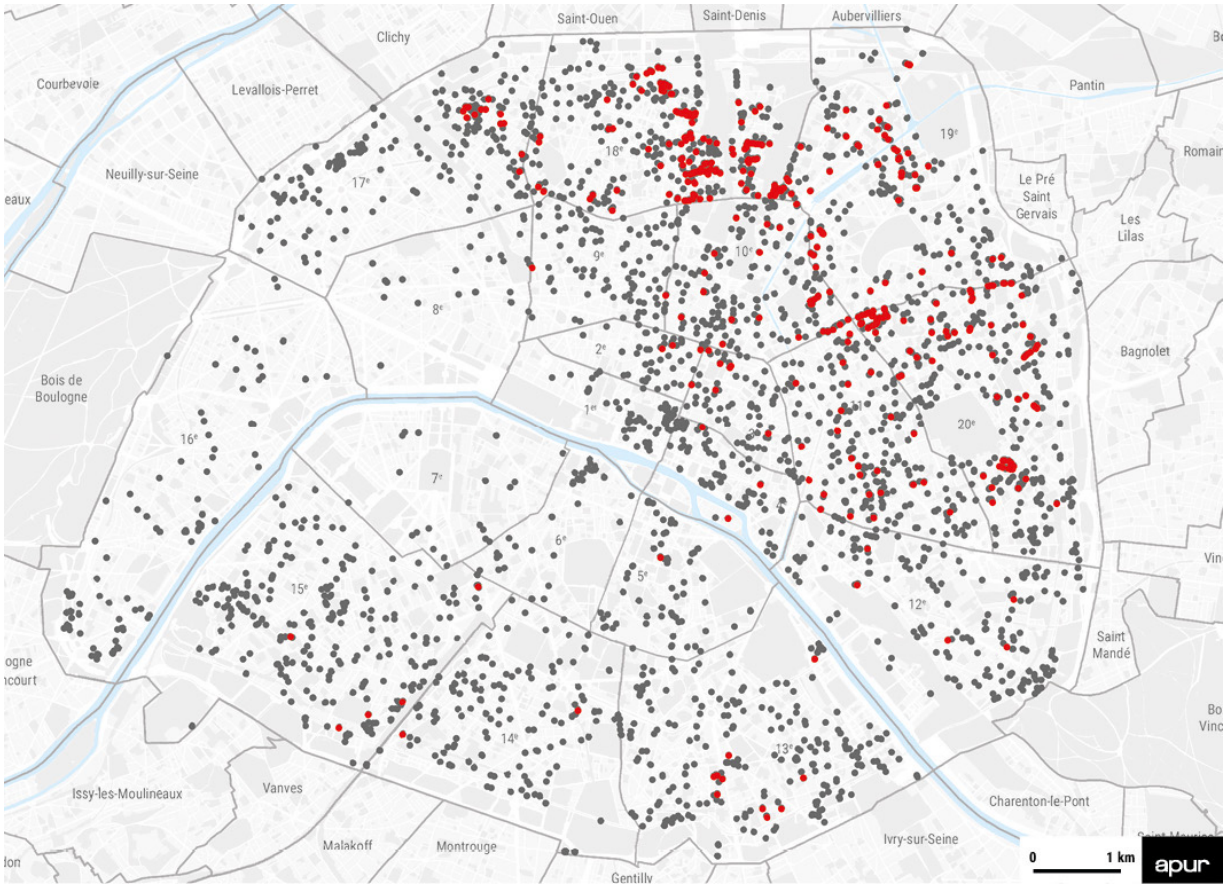
Source : Ville de Paris 2019, service du traitement de la demande de logement

57 %
des acquisitions réalisées à l'amiable

43 %
grâce à une expropriation

5 300 logements sociaux créés

Des **logements familiaux** en grande majorité, plus grands que les logements d'origine.

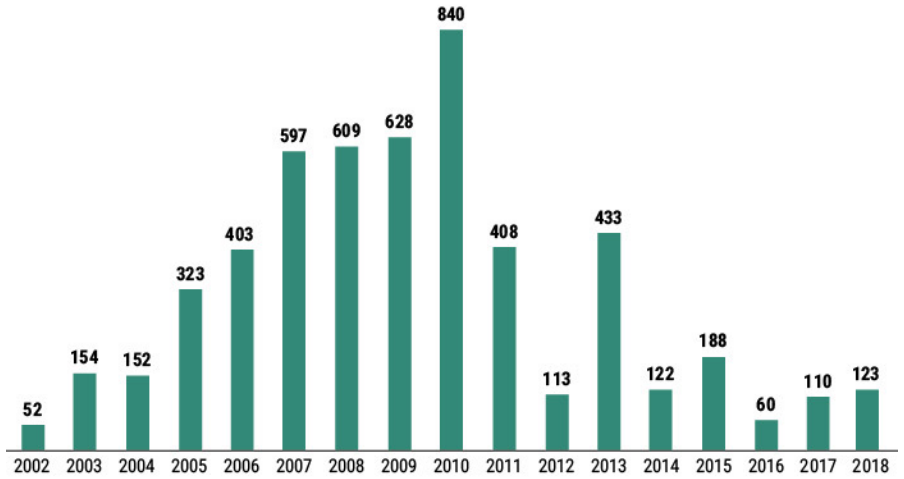


LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DE 2002 À 2018

- Sur des parcelles issues du traitement de l'habitat indigne
- Autres immeubles de logements sociaux

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

LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DE 2002 À 2018 À PARIS
SUR LES ADRESSES ISSUES DU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE (5 315 LOGEMENTS)

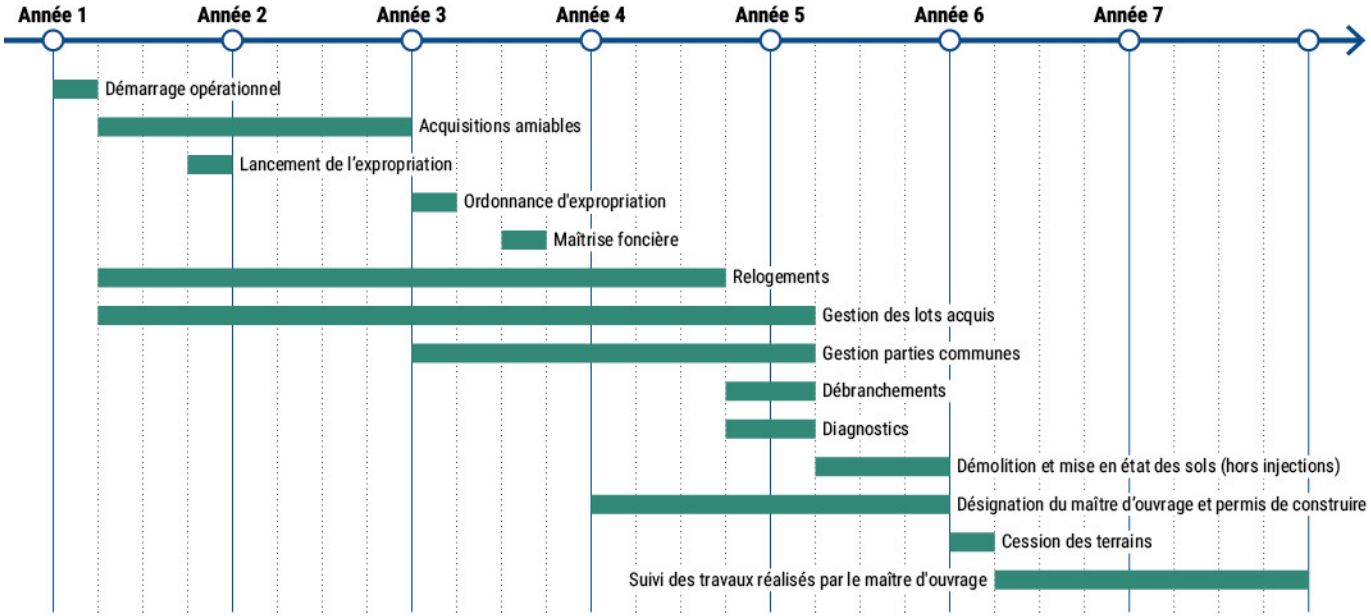


Source : Ville de Paris, 2019

Des opérations qui durent plus de 8 ans en moyenne

3 ans en moyenne pour l'acquisition, 1 an de plus pour terminer le relogement, puis 4 ans avant la livraison des logements sociaux (démolition, obtention du permis de construire, construction).

LES PRINCIPALES ÉTAPES DU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE EN STRATÉGIE D'APPROPRIATION PUBLIQUE



Source : Soreqa
Calendrier théorique hors aléas : 7 années pour traiter un immeuble en appropriation publique. La durée moyenne réelle est de 8 années

EXEMPLE D'IMMEUBLE DE LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUIT À LA PLACE D'IMMEUBLE INSALUBRE: AVANT/APRÈS INTERVENTION

© Soreqa

12 au 16, rue Émile Level (17e) : avant intervention

© Christophe Demonfaucon

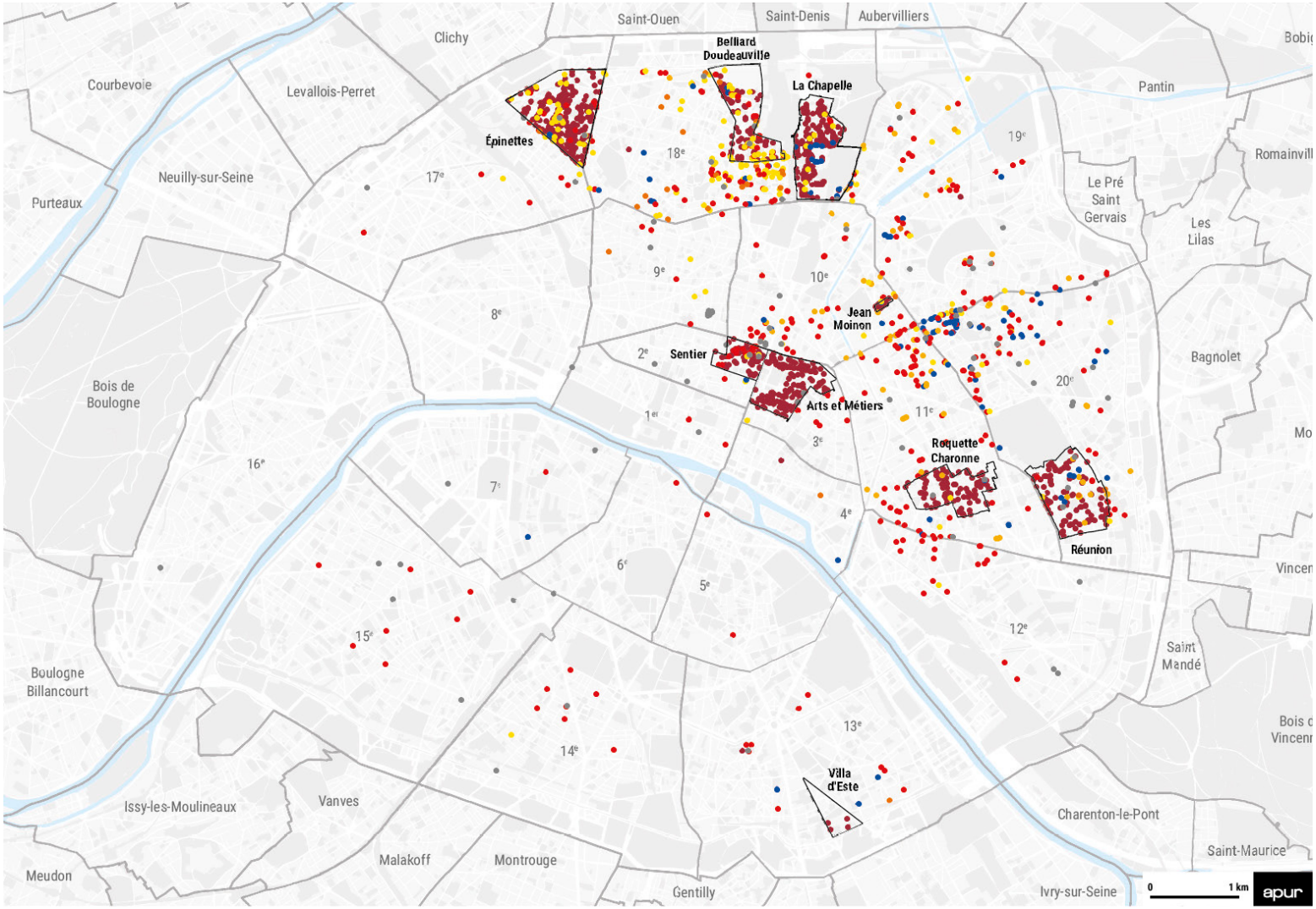
54 logements sociaux gérés par la RIVP (financés en 2013)

3. QUEL BILAN POUR LES 1 700 IMMEUBLES PRIVÉS RÉHABILITÉS ?

© Apur

1 700 immeubles privés accompagnés dans la réalisation de travaux de réhabilitation

Des **dispositifs incitatifs** (OPAH, OAHD) et un **accompagnement renforcé** dans certains cas (Siemp, Soreqa).



LES IMMEUBLES RÉHABILITÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES PAR DISPOSITIFS

Répartition des 1 723 immeubles en réhabilitation privée

- SIEMP/SEMAVIP/SOREQA (108 immeubles)
- OAHD 1 : 2003 à 2007 (325 immeubles)
- OAHD 2 : 2007 à 2011 (28 immeubles)
- OAHD 3 : 2011 à 2015 (72 immeubles)
- OAHD 4 : 2015 à 2019 (167 immeubles)
- OPAH (939 immeubles)
- Autres (84 immeubles)

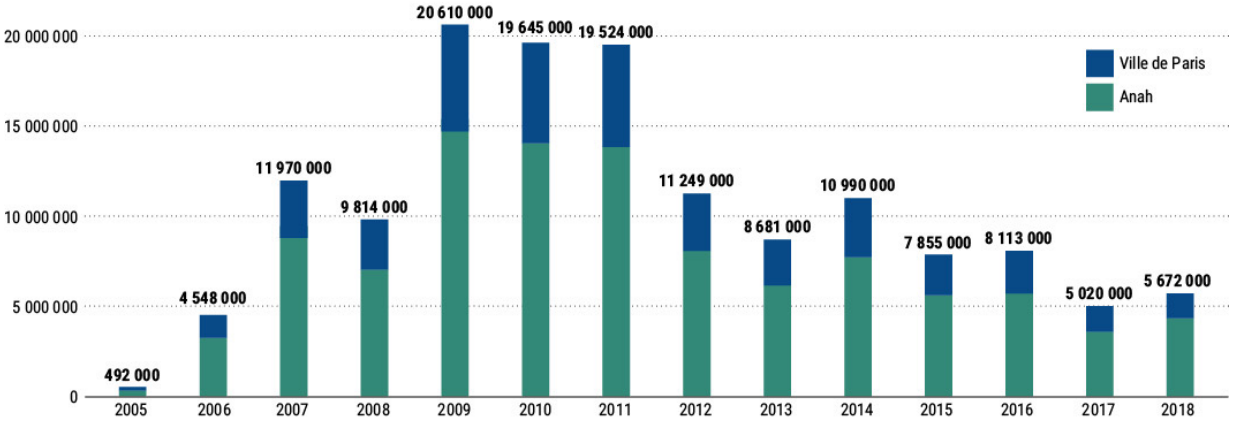
Périmètres des OPAH menées depuis 2002 à Paris

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

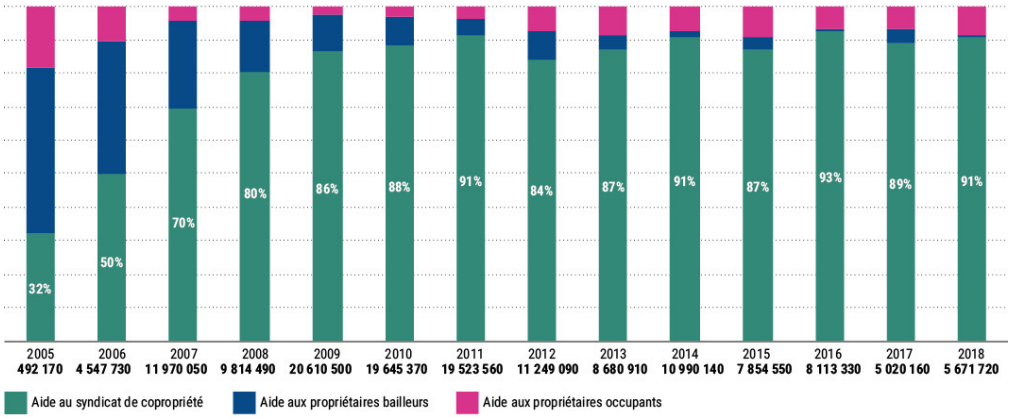
238 millions d'euros de travaux dont 61% couverts par des aides de l'Anah et de la Ville de Paris

- **144 millions d'€ d'aides** versées par l'Anah (72%) et la Ville de Paris (28%).
- Une moyenne de **167 000 € de travaux** et 101 000 € d'aides par immeuble.
- 2/3 des aides distribuées **de 2007 à 2012**.

MONTANT DES AIDES AUX TRAVAUX VERSÉES DANS LES IMMEUBLES PRIVÉS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À PARIS



RÉPARTITION DES AIDES AUX TRAVAUX (ANAH ET VILLE DE PARIS) VERSÉES AUX IMMEUBLES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À PARIS, SELON LE TYPE DE BÉNÉFICIAIRE



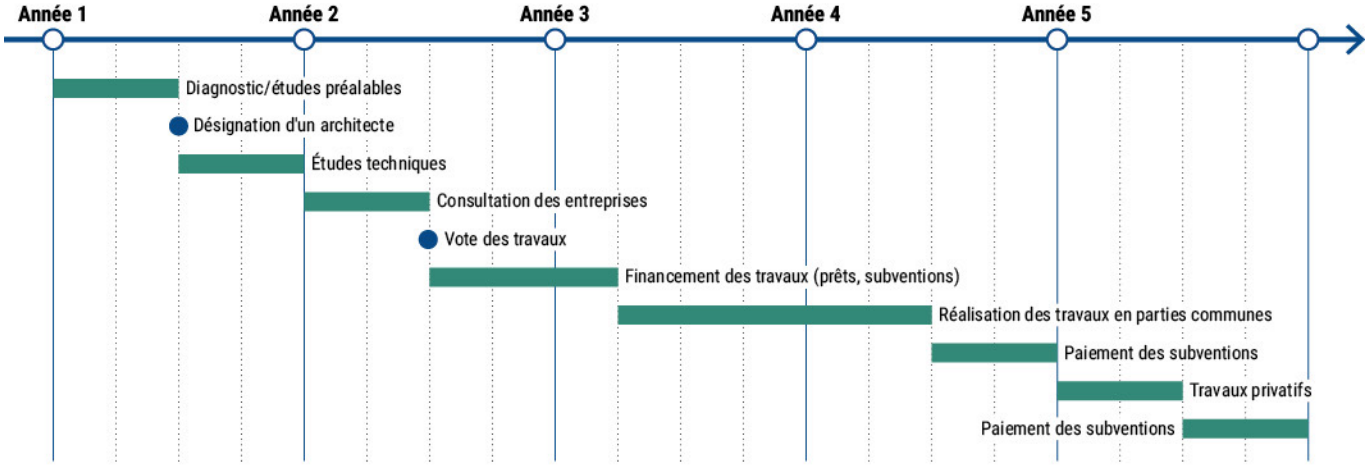
85 %

des aides versées à des syndicats de copropriété

Un accompagnement qui dure 7 ans en moyenne

2 à 3 ans sont nécessaires avant le **vote des travaux** par la copropriété.

LES PRINCIPALES ÉTAPES DU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE EN STRATÉGIE DE RÉHABILITATION PRIVÉE



Source : Soreqa
Calendrier théorique hors aléas : 5 années pour traiter un immeuble en appropriation publique. La durée moyenne réelle est proche de 7 années

EXEMPLE DE RÉHABILITATION D'IMMEUBLE PRIVÉ INSALUBRE OU DÉGRADÉ : AVANT/APRÈS INTERVENTION

16, rue Beauregard (2e)

© Apur

© Apur

3 outils complémentaires :

- ✓ Le pré-financement
- ✓ Le portage temporaire de lots pour redynamiser les copropriétés
- ✓ Un syndic social remplacé par l'aide à la gestion

4. ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVES

© Apur

- ✓ Des résultats rendus possibles par d'importants moyens financiers, un fort portage politique et une ingénierie spécialisée de haut niveau.
- ✓ Revers de la médaille, une réduction du parc social de fait.
- ✓ De moins en moins d'immeubles insalubres ou dégradés, mais des situations au logement qui demeurent nombreuses.
- ✓ Une démarche de prévention inventée à partir de 2008, menée en partenariat par l'Apur et la Ville de Paris.

1 226

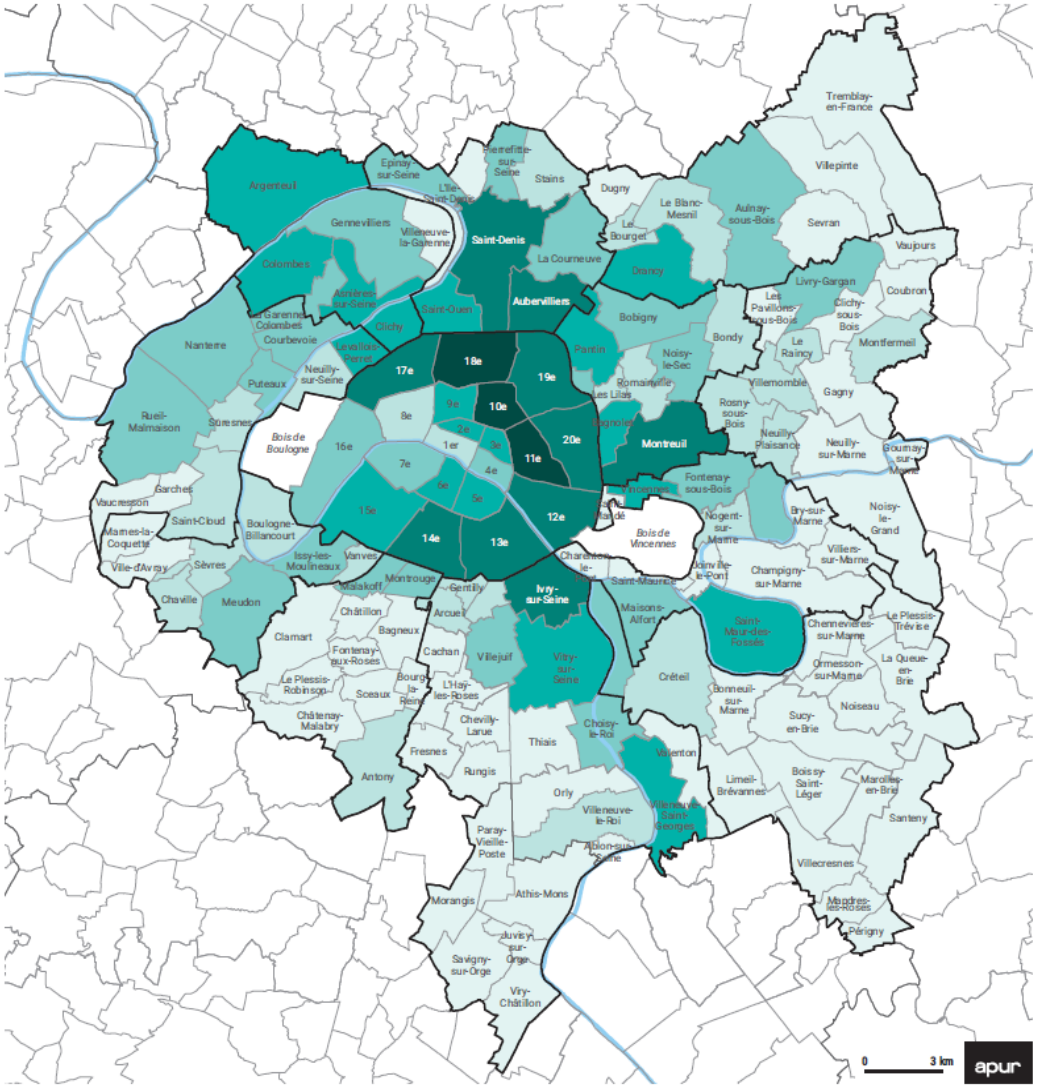
immeubles identifiés par l'observatoire depuis 2008

192

immeubles à surveiller à Paris en 2020

Un enjeu à l'échelle métropolitaine

- Une **inégale répartition** de l'habitat indigne dans la métropole.
- Prendre la mesure des besoins et **partager les savoir-faire.**
- Mutualiser les **outils** existants



Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes

- Plus de 5 000
- De 2 500 à 5 000
- De 1 000 à 2 500
- De 500 à 1 000
- De 250 à 500
- Moins de 250

Limite EPT

Sources : Dihal, Anah janvier 2018 - données FILOCOM 2013

© Soreqa – Cyril Bruneau

© Soreqa – Cyril Bruneau

L'ensemble des travaux de l'Apur est réalisé avec le soutien de ses 27 partenaires adhérents

Nous vous remercions de votre participation.

RDV pour le prochain

Apur'café

Le diagnostic territorial du PLU de Paris

Jeudi 17 juin de 13h15 à 14h

Nos web conférences sont ouvertes à une large audience et diffusées en direct sur notre chaîne

YouTube FR