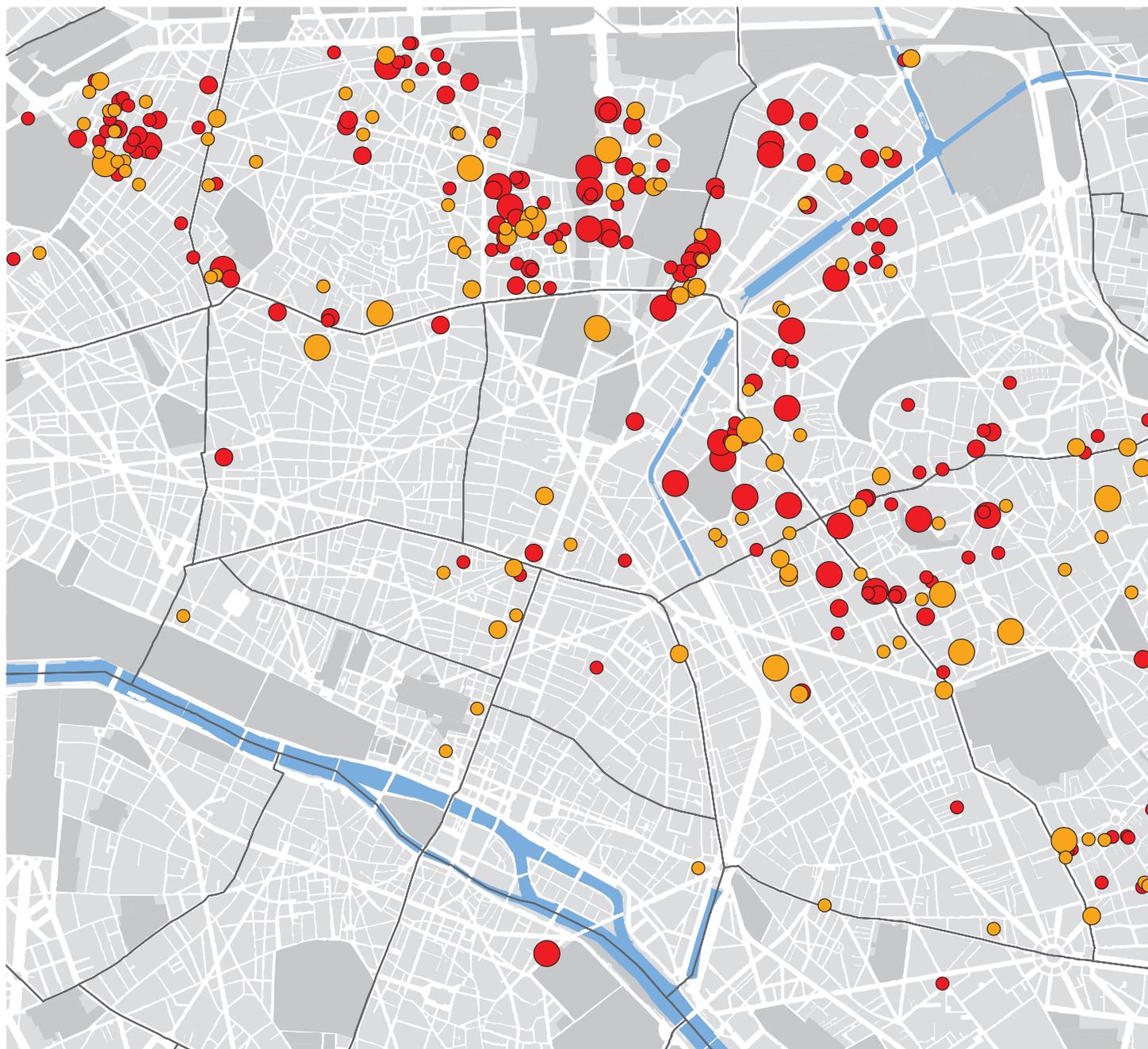


Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris

Résultats 2015



Directrice de la publication: Dominique Alba
Étude réalisée par: Stéphanie Jankel
Sous la direction de: Audry Jean-Marie
Cartographie et traitements statistiques: Gustavo Vela-Barron
Photos et illustrations: Apur sauf mention contraire
Maquette: Apur
www.apur.org

2015v2.5.1.2

À la suite des travaux de même nature déjà réalisés depuis 2008, la liste des immeubles présentant le plus fort risque de dégradation de leur bâti a été à nouveau établie en 2015.

Réalisé en liaison avec la direction du logement et de l'habitat (DLH) de la Ville de Paris, cet exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi des immeubles d'habitation et de prévention de la dégradation du bâti. L'objectif est d'orienter, par un ensemble de présomptions statistiques, les contrôles de terrain opérés par le service technique de l'habitat de la Ville de Paris, ce qui rend 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. 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 2015, l'exercice a été réédité avec des données actualisées.

344 immeubles à surveiller en 2015

L'analyse croisée des indicateurs fait apparaître que 344 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti¹ (cf. tableau 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.

Les indicateurs et la pondération utilisés pour définir la liste des immeubles à surveiller sont les mêmes que les années précédentes :

- forte concentration de petits logements locatifs² (source cadastre au 1^{er} janvier 2014) = 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 25 février 2015) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (source Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2015) = 2 points ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées (source Eau de Paris au 1^{er} janvier 2015) = 1 point
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 %³ (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2015) = 1 ou 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 2015) = 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 2015, fichier des hôtels parisiens ayant fait l'objet d'un changement de destination entre 1988 et 2013) = 1 point ;
- Présence de termites constatée (source : Service Technique de l'Habitat au 1^{er} janvier 2015) = 1 point.

1 – Il s'agit uniquement d'immeubles du parc d'habitat privé.

2 – Immeuble cumulant au moins 70 % de logements de 1 ou 2 pièces et 70 % de logements locatifs.

3 – Un point pour les immeubles où la part des demandeurs est supérieure à 15 % des ménages, ce qui doit représenter au moins 5 ménages et deux points pour les immeubles comprenant au moins 3 demandeurs propriétaires de leur logement.

Caractéristiques des 344 immeubles identifiés en 2015

Les immeubles à risque en 2015

Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti

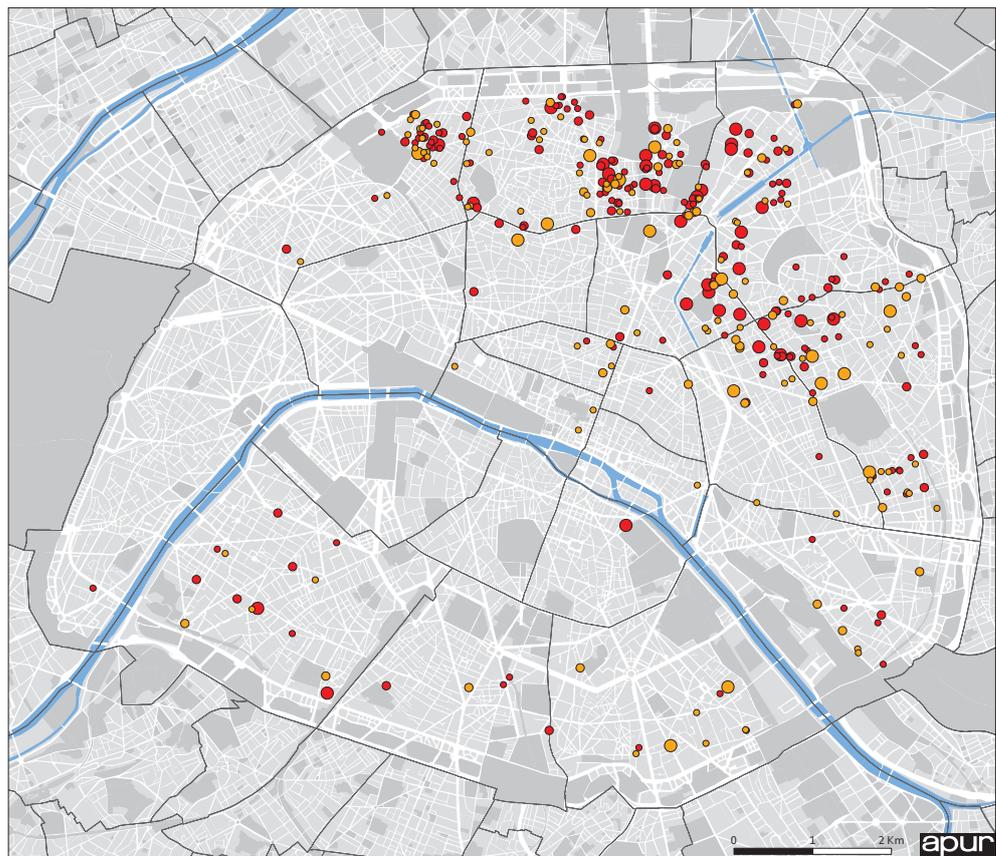
- Immeubles déjà repérés en 2014 (204)
 - Nouveaux immeubles (140)
- Total : 344 immeubles

Nombre de logements DGI

- Moins de 30
- De 30 à 50
- 50 ou plus

■ Principaux équipements

Source : Apur, mai 2015



Les résultats obtenus en 2015 sont très semblables à ceux obtenus en 2014 en termes de nombre d'immeubles et de géographie.

Les 344 immeubles d'habitat privés signalés comme à surveiller se situent principalement dans les arrondissements du nord est parisien (cf. tab 2). Plus de 70 % des immeubles sont concentrés dans les 4 arrondissements du nord-est de Paris : l'effectif est de 92 dans le 18^e arrondissement, 60 dans le 19^e ; 49 dans le 20^e et 42 dans le 17^e.

Les quartiers les plus concernés sont dans le 18^e les abords de la Porte de Clignancourt, la Goutte d'Or, La Chapelle et Belliard – Doudeauville, dans le 17^e les Épinettes, et, dans une moindre mesure, les rives de la rue de Belleville, dans le 20^e le secteur de Ménilmontant, dans le 10^e les abords de l'hôpital Saint-Louis et dans le 2^e le quartier du Sentier.

Les immeubles repérés comptent en moyenne 36 logements (contre 24 dans les immeubles du parc privé parisien). Les grands immeubles sont peu présents parmi les immeubles d'habitat privés signalés comme à surveiller : 15 % comptent 50 logements ou plus, soit 49 immeubles.

Il s'agit majoritairement de copropriétés (80 %). Parmi les 64 immeubles à surveiller en monopropriété (soit 20 % des immeubles repérés, à titre de comparaison 15 % des immeubles privés parisiens appartiennent à un propriétaire unique), environ la moitié (34 immeubles) appartient à des particuliers et l'autre moitié à des personnes morales.

Parmi les 344 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2015, 60 % avaient été repérés en 2014 et sont donc connus des services en charge du suivi de l'habitat. Cela signifie que 40 % des immeubles identifiés ne l'étaient pas l'année dernière (soit 140 immeubles). Ce sont donc de nouveaux immeubles à surveiller, dont un tiers figuraient pourtant déjà sur les listes établies entre 2008 et 2013 (45 immeubles).

Les « nouveaux » immeubles de la liste 2015 sont pour deux tiers d'entre eux des immeubles qui cumulent 5 points (cf. tableau 3).

Si la liste des immeubles à surveiller est établie depuis 2008, les exercices ne sont pas tout à fait comparables puisqu'en 2011 deux indicateurs ont été ajoutés et que la pondération a été en partie revue. Toutefois si l'on compare les listes d'immeubles à surveiller établies chaque année on observe que le nombre d'immeubles à surveiller a augmenté régulièrement de 2008 à 2014, alors qu'il est resté stable entre 2014 et 2015. De la même manière la carte des immeubles à surveiller en 2015 fait ressortir les mêmes quartiers de Paris qu'en 2014.

De la même manière sur les 344 immeubles repérés en 2015 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti parce qu'ils rencontrent plusieurs types de difficultés, 62 sont des copropriétés privées qui ont fait l'objet du plan d'éradication de l'habitat indigne (2002-2010) mis en œuvre par l'État et la ville de Paris sur plus de 1 000 immeubles parisiens. Ce résultat montre que malgré la réalisation de travaux d'amélioration aidés, ces copropriétés restent fragiles.

Tableau 1 – Notation des immeubles privés en 2015

Poids	Parc Privé	
	Nombre	%
0	38 557	78 %
1	2 544	5 %
2	6 536	13 %
3	1 016	2 %
4	537	1 %
5	205	0 %
6	92	0 %
7	24	0 %
8	22	0 %
9	1	0 %
Paris	49 534	100 %
Dont immeubles à surveiller	344	1 %

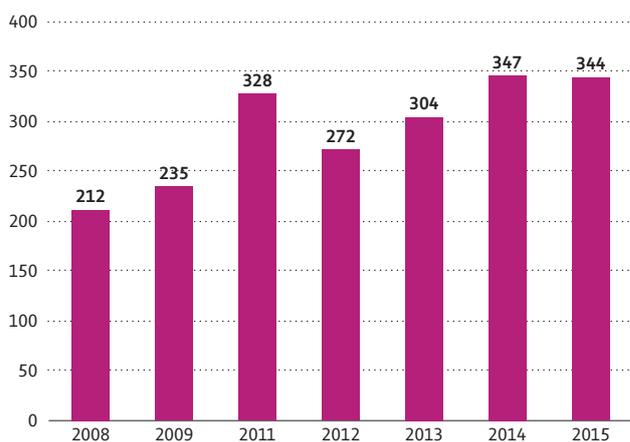
Tableau 2 – Répartition par arrondissement des immeubles à surveiller en 2015

Arr.	Immeubles à surveiller	
	Nombre	%
1 ^{er}	3	1 %
2 ^e	6	2 %
3 ^e	2	1 %
4 ^e	1	0 %
5 ^e	1	0 %
6 ^e	0	0 %
7 ^e	0	0 %
8 ^e	0	0 %
9 ^e	4	1 %
10 ^e	25	7 %
11 ^e	19	6 %
12 ^e	10	3 %
13 ^e	10	3 %
14 ^e	5	1 %
15 ^e	14	4 %
16 ^e	1	0 %
17 ^e	42	12 %
18 ^e	92	27 %
19 ^e	60	17 %
20 ^e	49	14 %
Paris	344	100 %

Tableau 3 – Niveau de risque des immeubles à surveiller en 2015

Poids	Ensemble des immeubles à surveiller		Nouveaux immeubles à surveiller	
	Nombre	%	Nombre	%
5	205	60 %	102	73 %
6	92	27 %	34	24 %
7	24	7 %	2	1 %
8	22	6 %	2	1 %
9	1	0 %	0	0 %
Total	344	100 %	140	100 %

Figure 4 – Évolution du nombre d'immeubles à surveiller de 2008 à 2015



Comparaison des résultats 2014-2015

Entre 2014 et 2015, la liste des immeubles identifiés comme à surveiller s'est renouvelée de moitié : 41 % des immeubles identifiés en 2015 ne figuraient pas sur la liste de 2014. 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 celui des immeubles notés 7, 8 ou 9 qui sont plus stables (cf. tableau 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 fort renouvellement des fichiers sources eux-mêmes. Comme les années précédentes, le fichier des immeubles avec un impayé de facture d'eau collective 120 jours après émission est le plus volatil (taux de renouvellement entre 2014 et 2015 : 90 %). Suivent le fichier des demandeurs de logements (taux de renouvellement de 43 %) et celui des procédures (les fichiers mises en demeure au titre du RSD et des mises en demeure au titre de la sécurité ayant tous deux un taux de renouvellement de plus de 35 %).

Depuis 2008 le taux de renouvellement entre deux années de la liste des immeubles à surveiller en raison de leur risque de dégradation de leur bâti oscille entre 45 % et 58 %.

Tableau 5 – Facteurs de risques dans les immeubles à surveiller de 2009 à 2015

Indicateurs		Nombre d'immeubles concernés					
		2009	2011	2012	2013	2014	2015
Prédominance de petits logements locatifs	(2 pt)	203	270	242	265	299	297
Mise en demeure au titre sécurité	(2 pt)	81	152	146	152	186	166
Mise en demeure au titre salubrité	(2 pt)	156	217	207	236	265	256
Diagnostic plomb positif	(1 pt)	162	232	160	193	226	233
Facture d'eau impayée	(1 pt)	8	59	24	5	35	16
Forte présence de demandeurs	(1, 2 pt)	165	179	127	170	180	181
Ancien hôtel meublé	(1 pt)	0	0	3	18	16	16
Constat de présence de termites	(1 pt)	0	0	1	32	40	41
Immeubles à surveiller		235	328	272	304	347	344

Tableau 7 – Taux de renouvellement des immeubles à surveiller en 2015 selon le niveau de risque

Poids	Immeubles à surveiller		
	Nombre	Dont non présents en 2014	Taux renouvellement
5	205	102	50 %
6	92	34	37 %
7	24	2	8 %
8	22	2	9 %
9	1	0	0 %
Total	344	140	41 %

Tableau 6 – Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé de 2009 à 2015

Indicateurs	Nombre d'immeubles concernés						Dont non présents en 2014	Taux renouvellement
	2009	2011	2012	2013	2014	2015		
Prédominance de petits logements locatifs	6 805	6 758	6 609	6 709	6 886	6 790	968	14 %
Mise en demeure au titre sécurité	667	799	815	909	826	803	294	37 %
Mise en demeure au titre salubrité	813	1 197	1 243	1 367	1 461	1 370	497	36 %
Diagnostic plomb positif	945	1 031	1 176	1 367	1 766	1 826	90	5 %
Facture d'eau impayée	156	1 873	572	188	379	313	283	90 %
Forte présence de demandeurs	740	750	771	983	993	1 104	479	43 %
Ancien hôtel meublé	0	0	364	371	382	390	13	3 %
Constat de présence de termites	0	0	861	1 109	1 139	1 164	32	3 %
Nombre total d'immeubles dans le parc privé	49 192	49 034	49 044	49 115	49 588	49 534		
dont immeubles à surveiller	235	328	272	304	347	344	140	41 %

Les suites opérationnelles réalisées sur les immeubles repérés par l'observatoire en juillet 2014

En juillet 2014, 347 immeubles d'habitat privé ont été signalés au service technique de l'habitat (STH) de la direction du logement et de l'habitat (DLH) de la ville de Paris en raison d'une présomption de risque de dégradation de leur bâti. Parmi ces immeubles 153 étaient déjà connus du STH. Les 194 nouveaux immeubles et 7 immeubles déjà connus qui le nécessitaient (soit 201 immeubles au total) ont fait l'objet de plusieurs actions décrites ci-après.

Un questionnaire envoyé aux syndicats

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

- Informer les syndicats et les propriétaires que leur immeuble fait l'objet d'un suivi,
- Préparer la visite terrain des inspecteurs du STH en récupérant toutes les données utiles pour accéder aux différents bâtiments de l'immeuble (digicode...),
- Associer le syndic et les propriétaires aux visites et les informer des suites opérationnelles envisagées,
- Connaître les éventuelles difficultés techniques, financières et juridiques auxquelles est confronté l'immeuble, ce qui permet de définir les suites opérationnelles nécessaires.

Sur les 201 questionnaires envoyés, et grâce à une relance systématique des contrôleurs de l'habitat du STH, 109 questionnaires ont été retournés, soit un taux de réponse de 54 %.

Une expertise technique

Un ingénieur et un inspecteur d'insalubrité du STH effectuent une expertise technique de l'immeuble et établissent un rapport. Pour chaque bâtiment implanté sur la parcelle une grille d'insalubrité des parties communes est renseignée ainsi qu'une fiche synthétique sanitaire sur les différents composants du bâti. Un reportage photographique complète le dossier.

Sur les 201 immeubles expertisés, une cotation insalubrité a été établie :

- Près des deux-tiers des immeubles sont dans un état bon ou passable (143 immeubles) : leur coefficient moyen d'insalubrité est de 0,14. Néanmoins dans un nombre significatif de cas des procédures ont été engagées par le STH et des signalements faits aux acteurs de la lutte contre l'insalubrité.
 - 19 procédures au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) engagées.
 - 1 procédure d'injonction de ravalement engagée au titre du code de l'habitation de la construction (CCH) pour des façades intérieures.
 - 21 signalements ont été adressés à la préfecture de police de Paris pour les risques liés au péril ou à l'insécurité.
 - 34 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement au titre du risque saturnin.
- Le dernier tiers des immeubles, 58 immeubles, sont dans un état médiocre ou mauvais : leur coefficient moyen d'insalubrité est de 0,34.
 - 25 rapports au titre du code de la santé publique ont été envoyés à l'agence régionale de santé (ARS).
 - 22 procédures au titre du RSD engagées.
 - 3 procédures ravalement au titre du CCH ont été engagées pour des façades intérieures
 - 21 signalements ont été adressés à la préfecture de police pour les risques liés au péril ou à l'insécurité
 - 31 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement au titre du risque saturnin.

Une stratégie d'intervention

Au vu de l'ensemble des éléments recueillis (questionnaire + expertise technique), le STH décide d'une stratégie pour chaque immeuble. **6 types de stratégie ont été mises en œuvre en 2014/2015 :**

- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont exclu tout risque sanitaire (immeuble en état satisfaisant) : il est décidé de ne plus effectuer de visite pendant un délai de 1 à 4 ans (selon l'état de l'immeuble). C'est le cas de 146 immeubles expertisés entre 2014 et 2015 (73 %).
- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont exclu tout risque sanitaire mais un risque de dégradation du bâti reste possible ou l'immeuble est en cours de réhabilitation au moment de la visite : il est décidé qu'une visite sera réalisée dans les 12 mois à venir si l'immeuble apparaît dans l'observatoire de la prévention l'année suivante ou dans le cadre du suivi des procédures prises par le STH au titre du règlement sanitaire départemental. C'est le cas de 33 immeubles expertisés entre 2014 et 2015 (16 %).
- L'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux : un diagnostic approfondi est demandé à un opérateur, 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) liée à la mise en œuvre du programme d'intérêt général (PIG). Sur l'exercice 2014/2015, 12 immeubles sont concernés ;
- L'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux et il se trouve dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) : une mission de suivi-animation, voire de suivi opérationnel, est demandée à l'opérateur. Sur l'exercice 2014/2015, 2 immeubles sont ainsi concernés.
- Dans 5 cas, une expertise sanitaire approfondie des parties communes et des parties privatives est 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) au titre des articles L.1331-26 ou L.1311-4 du code de la santé publique et en vue de la prise d'arrêtés. Sur l'exercice 2014/2015, 5 immeubles sont concernés et 25 rapports au titre du Code de la Santé publique ont été envoyés à l'ARS ;
- Pour les immeubles les plus dégradés et ayant été reconnus en péril ou en insalubrité via un arrêté, une acquisition publique est envisagée. Cette orientation se décide sur plusieurs mois, voire années, car elle fait suite à des arrêtés d'insalubrité ou de péril non suivis d'effets. Trois adresses découvertes dans le cadre de l'exercice 2014/2015 pourraient être, à terme, acquises par la puissance publique.

À noter que l'ensemble de ces actions (questionnaire + expertise + mise en œuvre d'une stratégie + signalement) représentent environ 1,5 journée par immeuble pour le STH (travail préparatoire d'identification du syndic, envoi du questionnaire et relance, expertises de terrain, rédaction d'un rapport et actions qui en découlent) ce qui représente par conséquent environ 300 jours de travail sur une année. Ces actions liées à l'observatoire viennent s'ajouter au traitement quotidien des 5 300 signalements faits par des Parisiens sur leurs immeubles en 2014.

Parmi les 201 immeubles expertisés par le STH entre 2014 et 2015, 47 immeubles étaient inscrits dans le plan d'éradication de l'habitat indigne mis par l'État et la ville de Paris (2002-2010), la plupart (36) rencontrent des difficultés de différente nature mais ne sont pas dans un état qui justifierait une surveillance rapprochée de la part du STH. Toutefois une dizaine d'immeubles font encore l'objet de procédures prises au titre du RSD, deux sont mis en demeure d'effectuer leur ravalement et 3 immeubles sont à nouveau intégrés à un dispositif public d'amélioration de l'habitat (OAHD).

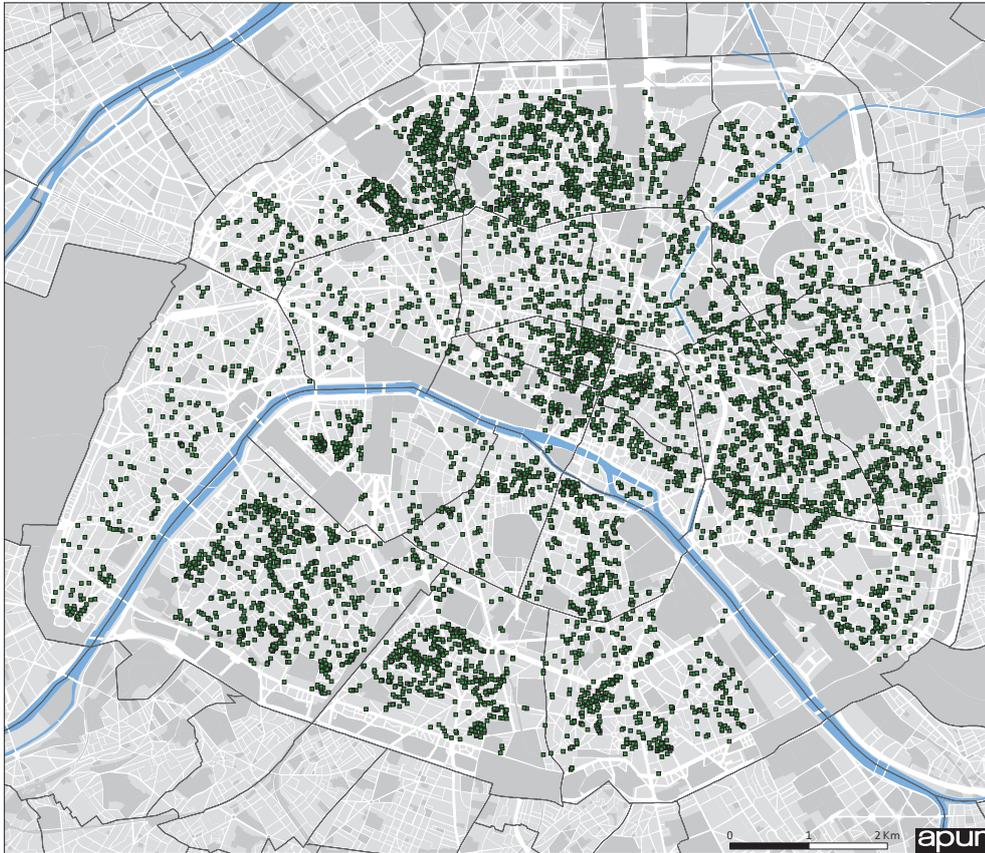
Synthèse des suites opérationnelles concernant les 201 immeubles signalés comme « à surveiller » en juillet 2014

- 146 immeubles sont dans un état qui ne justifie pas la mise en place d'un suivi rapproché. Ils seront revus dans un délai allant de 1 à 4 ans selon leur état. Toutefois parmi ces immeubles, certains ont fait l'objet de nouvelles procédures engagées par le STH et de signalements aux autres acteurs de l'insalubrité entre 2014 et 2015. Et ces adresses ne sont pas exclues du champ de compétence du STH, les inspecteurs de salubrité pouvant intervenir à tout moment en cas de signalement notamment par un occupant.
- 33 immeubles n'ont fait l'objet d'aucune orientation vers un dispositif opérationnel ou action coercitive du STH. Pour autant, leur fragilité explique qu'ils restent sous surveillance. Si ces immeubles réapparaissent dans la liste de l'observatoire de la prévention en 2016, une nouvelle expertise technique sera réalisée.
- 12 immeubles font l'objet d'une étude en vue de leur intégration à l'OAHD.
- 2 immeubles situés sur un territoire d'OPAH ont été signalés aux opérateurs pour un suivi prioritaire.
- 5 immeubles ont fait l'objet d'une expertise technique et sanitaire approfondie qui a débouché sur la rédaction de 25 rapports au titre du Code de la Santé Publique.
- Enfin, 3 immeubles ont été confiés à un bailleur social en vue d'une acquisition.

Annexe :

Cartographie des indicateurs de risques

- La prédominance de petits logements locatifs
- Les mises en demeure prise au titre de la sécurité par la Préfecture de Police
- Les mises en demeure prise au titre du RSD par le service technique de l'habitat de la ville de Paris
- Les diagnostics plomb positifs (en parties communes ou privatives)
- La présence d'un nombre significatif de demandeurs de logements sociaux
- Les factures d'eau collective impayées
- Anciens hôtels meublés



Petits logements locatifs

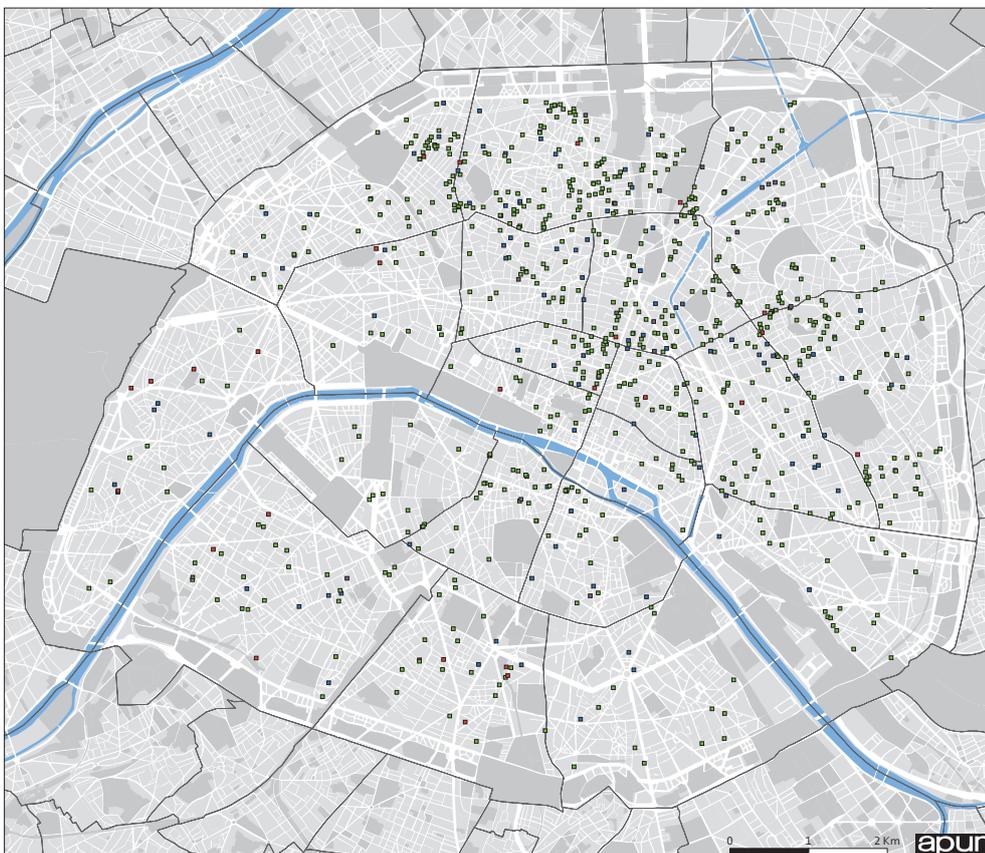
Immeubles* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2014

Total : 6 790 immeubles

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

■ Principaux équipements

Source : Fichier des propriétés bâties et non bâties au 01/01/2014, Direction Générale des Impôts



Mises en demeure au titre de la sécurité

Immeubles* concernés par une mise en demeure prise par la Préfecture de Police au 25/02/2015 au titre de :

- Péril (652 imm.)
- Sécurité incendie (28 imm.)
- Intoxication oxycarbonée (95 imm.)
- Cumul (28 imm.)

Total sans double compte : 803 immeubles

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

■ Principaux équipements

Source : Préfecture de Police de Paris, Bureau de la sécurité de l'habitat, 25/02/2015

Mises en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

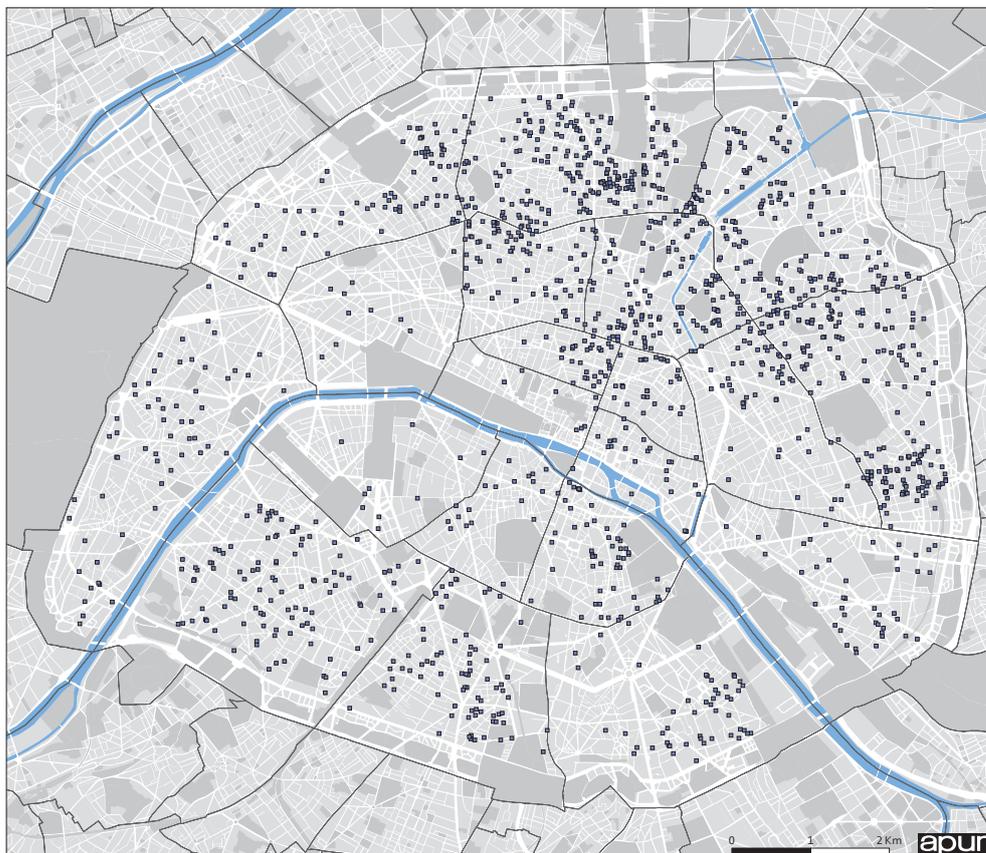
Immeubles* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 31/12/2014

Total : 1 370 immeubles

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

■ Principaux équipements

Source : Service technique de l'habitat, Ville de Paris, 31/12/2014



Factures d'eau impayées

Immeubles* concernés par des factures d'eau impayées à 120 jours au 01/01/2015

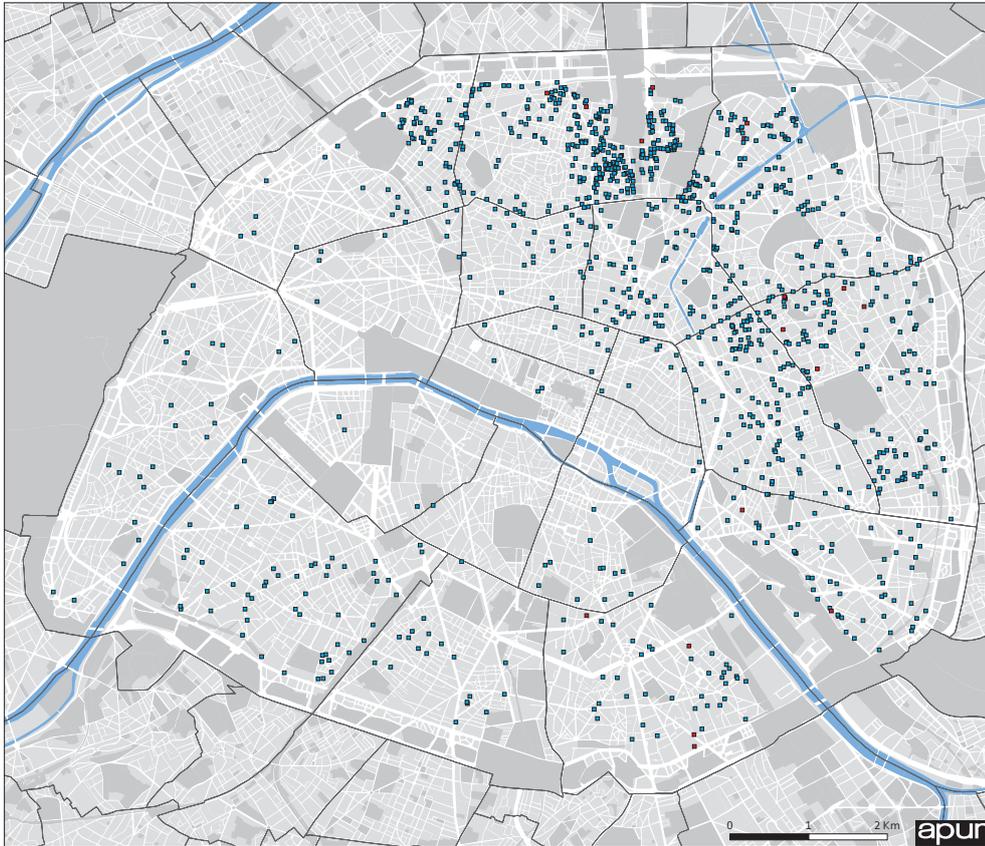
Total : 313 immeubles

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

■ Principaux équipements

Source : Eau de Paris, 01/01/2015





Forte présence de demandeurs de logements sociaux

Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2015

■ Immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15% du total des ménages (1 085 imm.)

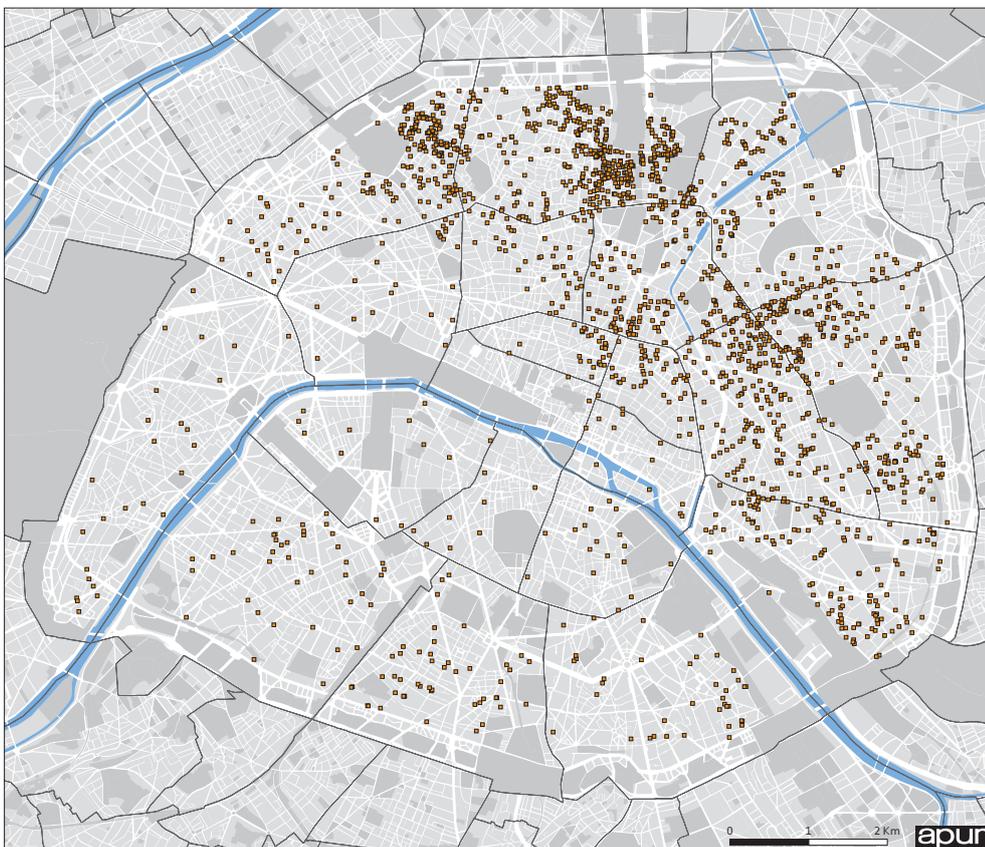
■ Immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (19 imm.)

Total sans double compte : 1 104 immeubles

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

■ Principaux équipements

Source : Service du Traitement de la Demande de Logement (STD), Ville de Paris, 01/01/2015



Diagnosics 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 01/02/2015

Total : 1 826 immeubles

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

■ Principaux équipements

Source : Mission saturnisme, Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement, 01/02/2015

Anciens hôtels meublés

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

Total : 390 immeubles

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

■ Principaux équipements

Source :

- Enquêtes Apur 2000
- Fichier des hôtels parisiens ayant fait l'objet d'un changement de destination entre 1998 et 2012, Ville de Paris
- Base de données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement d'urgence de 2007 à 2015, Apur



Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris

Résultats 2015

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, au travers d'indicateurs tels que la part des petits logements locatifs, les mises en demeure au titre de la sécurité et de la salubrité, les diagnostics d'accessibilité au plomb, le poids des demandeurs de logement social, les factures d'eau impayées pour les immeubles, ainsi que 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 2015 ces travaux font ressortir 344 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.

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (DRIEA, Insee, Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris), la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, l'AFTRP, Paris Habitat, la Société du Grand Paris, le Syctom et SNCF Immobilier.

