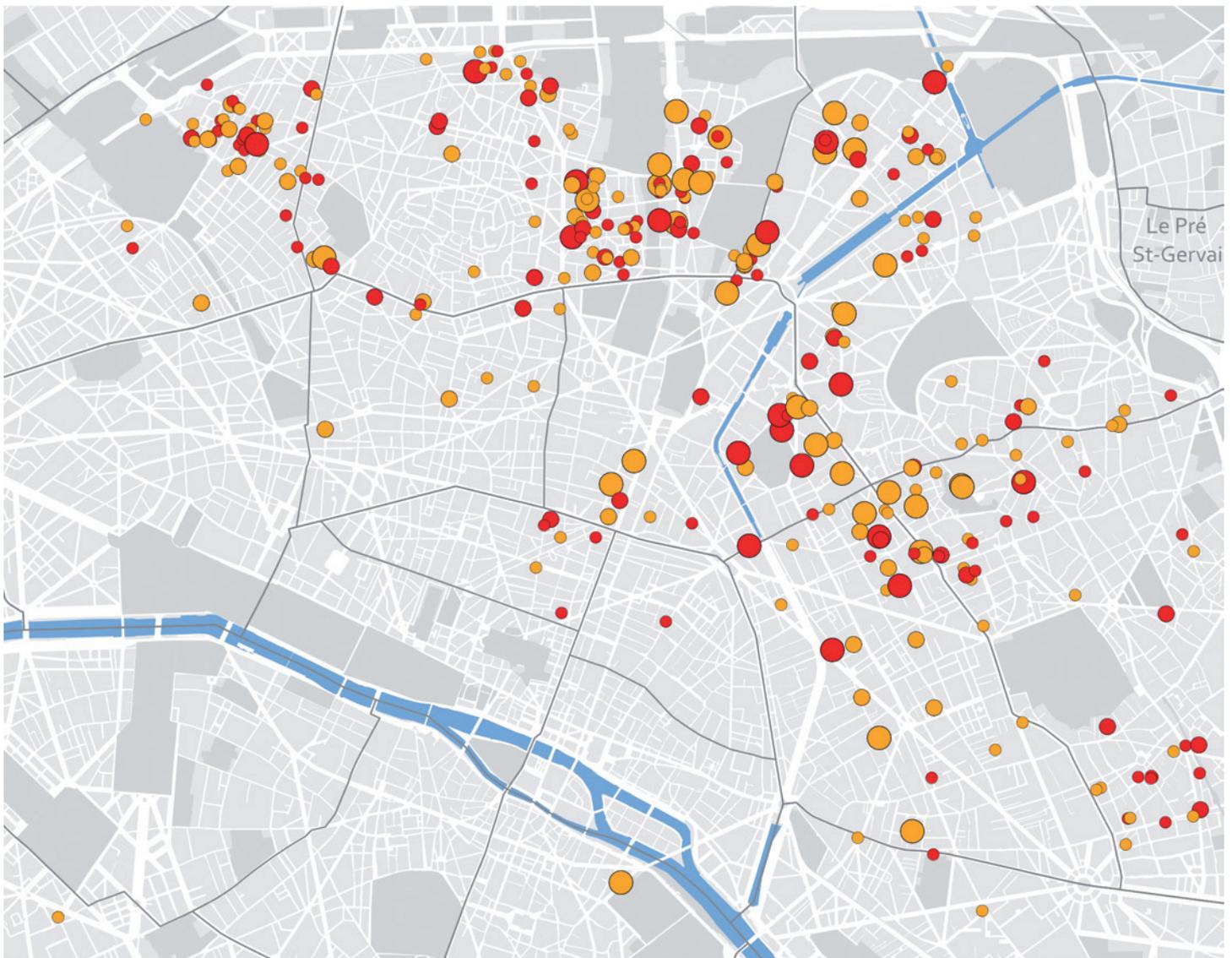


Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris

Résultats 2014



Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel
Sous la direction de : Audry Jean-Marie
Cartographie et traitement statistique : Gustavo Vela
Maquette : Apur
www.apur.org

A 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 établie en 2014. Réalisé en liaison avec la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, cet exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi des immeubles 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 Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) 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 2014, l'exercice a été réédité avec des données actualisées.

347 immeubles à surveiller en 2014

L'analyse croisée des indicateurs fait apparaître que 347 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti¹ (cf. tab 1). Les caractéristiques de ces immeubles semblent justifier une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement très problématique.

Les indicateurs et de la pondération utilisés pour définir la liste des immeubles à surveiller est la même que les années précédentes²:

- Forte concentration de petits logements locatifs³ (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 1^{er} janvier 2014) = 2 points;
- Mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (source Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 15 février 2014) = 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 2014) = 1 point;
- Pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 %⁴ (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2014) = 1 ou 2 points;
- Factures d'eau de l'immeuble impayées (source Eau de Paris au 1^{er} janvier 2014) = 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 2014, 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} janv 2014) = 1 point.

Pour mémoire cette liste d'indicateurs a été définie en 2008 lors de l'étude exploratoire qui a permis de vérifier la pertinence des indicateurs retenus et de valider la méthode proposée, notamment grâce à des diagnostics réalisés sur le terrain.

En 2011 deux indicateurs ont été ajoutés : le fait qu'un immeuble soit un ancien hôtel meublé et le constat de présence de termites. Cela a conduit à revoir la pondération de l'indicateur relatif au plomb. Les 3 critères cités correspondant à des problèmes passés « valent » 1 point.

1. Il s'agit uniquement d'immeubles du parc d'habitat privé, hors immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne.

2. Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris – Résultats 2012, juillet 2012

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

4. Un point pour les immeubles où la part des demandeurs est supérieure à 15 % des ménages et au moins égale à 5 et deux points pour les immeubles comprenant au moins 3 demandeurs propriétaires de leur logement.

Caractéristiques des 347 immeubles identifiés en 2014

Les immeubles à risque en 2014

Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti

- Immeubles déjà repérés en 2013 (153)
- Nouveaux immeubles (194)

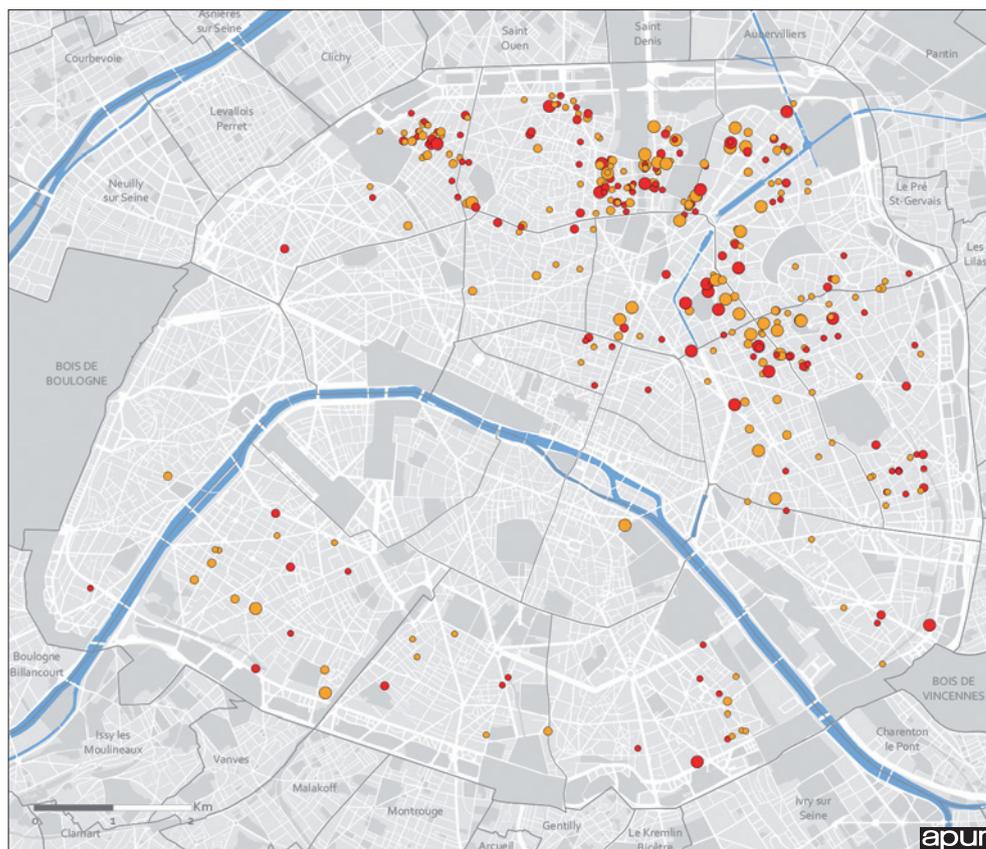
Total : 347 immeubles

Nombre de logements DGI

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

■ Principaux équipements

Source : Apur, septembre 2014



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

Les 347 immeubles d'habitat privés signalés comme à surveiller se situent principalement dans les arrondissements du nord est parisien (cf. tab 2). Près de 70 % des immeubles sont concentrés dans les 4 arrondissements du nord-est parisiens : l'effectif est de 92 dans le 18^e arrondissement, 58 dans le 19^e ; 44 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 Epinettes, et, dans une moindre mesure, dans le 20^e le secteur de Ménilmontant et les abords de la place de la Réunion et dans le 2^e le quartier du Sentier.

Les immeubles repérés comptent en moyenne 38 logements (contre 22 dans les immeubles du parc privé parisien). 52 immeubles comptent 50 logements ou plus, dont 12 dépassent 100 logements, ce qui est assez rare dans le parc privé parisien. Il s'agit également de copropriétés, même si 67 immeubles (soit 19 %) appartiennent à un propriétaire unique (à titre de comparaison 27 % des immeubles privés parisiens appartiennent à un propriétaire unique). Parmi ces derniers, un peu plus de la moitié (36 immeubles) appartient à un particulier.

Parmi les 347 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2014, plus de la moitié avaient été repérés en 2013 et sont donc connus des services en charge du suivi de l'habitat (soit 153 immeubles représentant 44 % du total). Cela signifie que l'autre moitié des immeubles identifiés ne l'était pas l'année dernière (soit 194 immeubles). Ce sont donc de nouveaux immeubles à surveiller, dont certains (32 immeubles) figuraient pourtant déjà sur les listes établies entre 2008 et 2012.

Les « nouveaux » immeubles de la liste 2014 sont en majorité des immeubles qui cumulent 5 points (cf. tab 3). A noter cependant que 11 immeubles sont notés 8 ou 9, ce qui signifie qu'ils cumulent 4 difficultés de nature différentes.

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 une certaine stabilité dans les résultats : le nombre total d'immeubles, la géographie des immeubles fait ressortir les mêmes secteurs, et le poids des nouveaux immeubles par rapport à la liste établie l'année précédente.

Tableau 1: Notation des immeubles privés en 2014

| Poids en 2014 | Parc privé | |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| | Nombre | % |
| 0 | 38 586 | 78 % |
| 1 | 2 405 | 5 % |
| 2 | 6 700 | 14 % |
| 3 | 988 | 2 % |
| 4 | 562 | 1 % |
| 5 | 190 | 0 % |
| 6 | 93 | 0 % |
| 7 | 28 | 0 % |
| 8 | 26 | 0 % |
| 9 | 10 | 0 % |
| Total Paris | 49 588 | 100 % |
| Dont imm. à surveiller | 347 | 1 % |

Tableau 2: Répartition par arrondissement des immeubles à surveiller en 2014

| Répartition par arrondissement | Immeubles à surveiller 2014 | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------|
| | Nombre | % |
| 1 ^{er} | 0 | 0 % |
| 2 ^e | 6 | 2 % |
| 3 ^e | 1 | 0 % |
| 4 ^e | 0 | 0 % |
| 5 ^e | 1 | 0 % |
| 6 ^e | 0 | 0 % |
| 7 ^e | 0 | 0 % |
| 8 ^e | 0 | 0 % |
| 9 ^e | 8 | 2 % |
| 10 ^e | 24 | 7 % |
| 11 ^e | 26 | 7 % |
| 12 ^e | 8 | 2 % |
| 13 ^e | 12 | 3 % |
| 14 ^e | 8 | 2 % |
| 15 ^e | 15 | 4 % |
| 16 ^e | 2 | 1 % |
| 17 ^e | 42 | 12 % |
| 18 ^e | 92 | 27 % |
| 19 ^e | 58 | 17 % |
| 20 ^e | 44 | 13 % |
| Total Paris | 347 | 100 % |

Tableau 3: Niveau de risque des nouveaux immeubles de 2014

| Poids | Immeubles à surveiller | | Dont nouveaux immeubles | |
|--------------|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| 5 | 190 | 98 % | 118 | 61 % |
| 6 | 93 | 48 % | 54 | 28 % |
| 7 | 28 | 14 % | 11 | 6 % |
| 8 | 26 | 13 % | 7 | 4 % |
| 9 | 10 | 5 % | 4 | 2 % |
| Total | 347 | 179 % | 194 | 100 % |

Tableau 4: Évolution du nombre d'immeubles à surveiller 2008 à 2014

| Poids | Parc privé | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2008 | 2009 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| 0 | 40 410 | 40 448 | 38 625 | 38 808 | 38 502 | 38 586 |
| 1 | 428 | 377 | 1 730 | 2 089 | 2 166 | 2 405 |
| 2 | 7 695 | 7 295 | 7 163 | 6 613 | 6 794 | 6 700 |
| 3 | 344 | 321 | 583 | 819 | 874 | 988 |
| 4 | 488 | 516 | 605 | 443 | 475 | 562 |
| 5 | 120 | 118 | 138 | 151 | 174 | 190 |
| 6 | 48 | 61 | 103 | 76 | 84 | 93 |
| 7 | 30 | 37 | 48 | 27 | 18 | 28 |
| 8 | 7 | 9 | 14 | 17 | 25 | 26 |
| 9 | 7 | 9 | 23 | 1 | 3 | 10 |
| 10 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Total Paris | 49 577 | 49 192 | 49 034 | 49 044 | 49 115 | 49 588 |
| Dont imm. à surveiller | 212 | 235 | 328 | 272 | 304 | 347 |

Comparaison des résultats 2013 – 2014

Entre 2013 et 2014, la liste des immeubles identifiés comme à surveiller s'est renouvelée de moitié (depuis 2008 le taux de renouvellement entre deux années oscille entre 45 % et 58 %). On observe cette année encore que le taux de renouvellement des immeubles ayant une note de 5 ou 6 (risque de dégradation faible) est plus élevé que les immeubles notés 7 ou 8 et plus (cf. tab 7).

Les résultats présentés dans le tableau 6 montrent que la volatilité de la liste des immeubles présentant un risque de dégradation du bâti est à relier au fort renouvellement des fichiers sources eux-mêmes. Comme l'an dernier, le fichier des immeubles avec une facture d'eau collective impayée 120 jours après émission est le plus volatile (taux de renouvellement entre 2013 et 2014: 97 %), suit le fichier du STH sur les mises en demeure (taux de renouvellement de 51 %), celui des demandeurs de logements (taux de renouvellement de 44 %).

Tableau 5: Facteurs de risques dans les immeubles à surveiller de 2009 à 2014

| Indicateurs | Nombre d'immeubles concernés | | | | |
|---|------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | en 2009 | en 2011 | en 2012 | en 2013 | en 2014 |
| Forte part de petits logements locatifs | 203 | 270 | 242 | 265 | 299 |
| Mise en demeure Police | 81 | 152 | 146 | 152 | 186 |
| Diagnostic plomb positif | 162 | 232 | 160 | 193 | 226 |
| Mise en demeure au titre du RSD | 156 | 217 | 207 | 236 | 265 |
| Forte présence de demandeurs | 165 | 179 | 127 | 170 | 180 |
| Facture d'eau impayée | 8 | 59 | 24 | 5 | 35 |
| Ancien hôtel meublé | 0 | 0 | 3 | 18 | 16 |
| Présence de termites | 0 | 0 | 1 | 32 | 40 |
| Immeubles à surveiller | 235 | 328 | 272 | 304 | 347 |

Tableau 6: Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé de 2009 à 2014

| Indicateurs | Nombre d'immeubles | | | | | Dont non présents en 2013 | % de renouvellement |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------|
| | en 2009 | en 2011 | en 2012 | en 2013 | en 2014 | | |
| Forte part de petits logts locatifs | 6 805 | 6 758 | 6 609 | 6 709 | 6 886 | 919 | 13 % |
| Mise en demeure Police | 667 | 799 | 815 | 909 | 826 | 363 | 44 % |
| Diagnostic plomb positif | 945 | 1 031 | 1 176 | 1 367 | 1 766 | 408 | 23 % |
| Mise en demeure au titre du RSD | 813 | 1 197 | 1 243 | 1 367 | 1 461 | 749 | 51 % |
| Forte présence de demandeurs | 740 | 750 | 771 | 983 | 993 | 437 | 44 % |
| Facture d'eau impayée | 156 | 1 873 | 572 | 188 | 379 | 366 | 97 % |
| Ancien hôtel meublé | | | 364 | 371 | 382 | 24 | 6 % |
| Présence de termites | | | 861 | 1 109 | 1 139 | 42 | 4 % |
| Nb. d'immeubles du parc privé | 49 192 | 49 034 | 49 044 | 49 115 | 49 588 | | |
| Dont immeubles à surveiller | 235 | 328 | 272 | 304 | 347 | 194 | 56 % |

Quelles actions sur les 304 immeubles identifiés en 2013 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti ?

Comme les années précédentes, tous les immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2013 ont fait l'objet d'une expertise de la part du service technique de l'habitat de la ville de Paris. Et à partir de cette évaluation, différents types d'action ont été mis en œuvre.

Le niveau de risque établi par l'Apur d'après l'analyse statistique et la cotation insalubrité déterminée par les inspecteurs du STH sur le terrain pour chaque bâtiment sont cette année encore fortement corrélés. 44 % des immeubles ont une cotation insalubrité correspondant à un bâti dont l'état peut être qualifié de « mauvais » ou « médiocre » et 38 % sont « passables » :

- 21 des 28 immeubles dont la note est supérieure ou égale à 8 points ont une cotation insalubrité qui les classe selon le STH dans un état médiocre ou mauvais,
- 8 des 18 immeubles notés 7 ont une cotation insalubrité qui les classe selon le STH dans un état médiocre ou mauvais.
- 41 % des immeubles notés 5 ou 6 ont une cotation insalubrité qui les classe selon le STH dans un état médiocre ou mauvais (105 immeubles concernés).

En parallèle de ces expertises sur place, **une enquête sur des éventuelles difficultés de gestion** a été conduite par le STH auprès des 304 immeubles privés repérés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti. 161 réponses ont été obtenues, soit un taux de réponse de 53 %, ce qui est élevé pour ce type d'enquête.

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

- **Dans 77 % des cas** (parmi les immeubles pour lesquels une réponse a été obtenue), les propriétaires ou le syndic estiment que **des travaux lourds sont nécessaires**.
- Des blocages juridiques existent dans 40 immeubles (sur 161 réponses). Il s'agit de blocages liés à des **débiteurs « récalcitrants », de problèmes de succession ou encore de ventes judiciaires**.
- Enfin, la dernière question porte sur **l'existence d'impayés de charge** : 60 % des immeubles répondant sont concernés (98 immeubles).

A partir de l'ensemble de ces données, différents types d'actions ont été mis en œuvre :

- **102 immeubles ont été signalés aux services de la Préfecture de Police pour cause de désordre susceptibles d'entraîner une mise en demeure prise au titre de la sécurité et des procédures de péril.**
- **110 immeubles ont été signalés aux services de l'État (DRIHL Île-de-France pour cause de suspicion de saturnisme).**
- **Des procédures ont été engagées ou poursuivies par le service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris, pour ce qui relève de son champ de compétence, dans 151 immeubles (sans double compte)**
 - 37 immeubles concernés par l'engagement ou la poursuite de procédures au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
 - 80 immeubles concernés par l'engagement ou la poursuite de procédures au titre du ravalement,
 - 4 immeubles concernés par au moins un arrêté d'insalubrité (pris au titre du Code de la Santé Publique), soit 22 arrêtés, portant en grande majorité sur les parties privatives.

• **Des actions opérationnelles de différentes natures ont été déployées sur environ 75 immeubles :**

- 23 immeubles ont été intégrés au dispositif d'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAH).
- Il a été demandé aux opérateurs d'OPAH de la Ville de Paris de porter une attention particulière et, si nécessaire, un suivi opérationnel sur 12 immeubles situés dans leur secteur d'intervention respectif.
- 23 immeubles font l'objet d'une action coercitive, ce qui signifie que des arrêtés d'insalubrité ont été pris au titre du Code de la Santé Publique en parties privatives et/ou communes, avec des prescriptions de travaux dont la finalité est l'exécution d'office des travaux en cas de défaillance du ou des propriétaires.
- 4 immeubles sont suivis par l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (plusieurs réunions du comité de suivi par an) pour examiner les mesures à engager pour remédier aux difficultés rencontrées par ces immeubles.
- 8 immeubles, les plus dégradés, ont été confiés, pour traitement, à la Concession Publique d'Aménagement SOREQA.

Enfin 104 immeubles font l'objet d'une veille active de la part du Service Technique de l'Habitat.

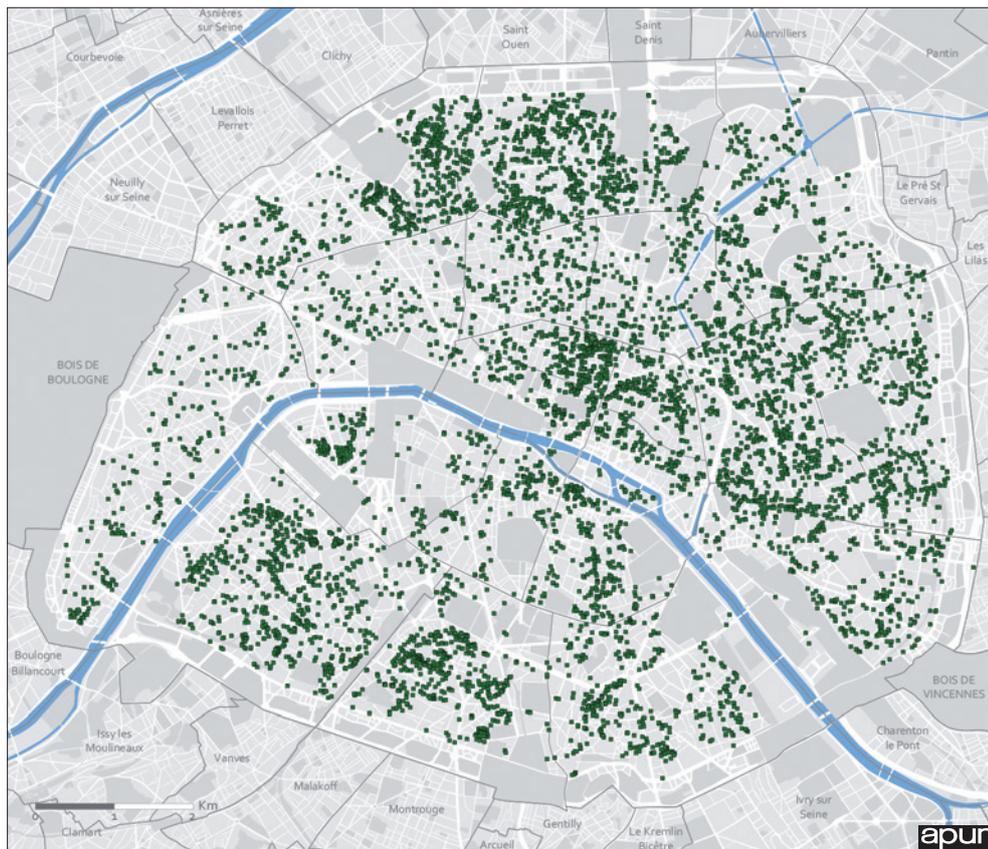
Les aides du FSL énergie curatives (FSL EC), un indicateur potentiel

Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) énergie, volet curatif est une aide du département de Paris qui est attribuée pour un an, renouvelable, à des ménages présentant un impayé de facture d'énergie quand aucune solution n'a pu être négociée avec le fournisseur pour échelonner le paiement.

Il s'agit donc d'une donnée à l'adresse qui témoigne des difficultés financières des ménages et/ou d'un haut niveau de consommation et donc d'une situation de précarité énergétique. Elle renseigne sur la situation d'un ménage et c'est par sa concentration à une même adresse, dans un même immeuble qu'elle donne une indication sur l'état du bâti. Cette donnée est un indicateur « social » indirect, un peu de même nature que la part de ménages demandeurs de logement.

Selon les données transmises par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (CAS VP), 2 982 immeubles du parc privé parisien abritent au moins un ménage ayant bénéficié de l'aide FSL EC en 2013. Mais l'analyse de la répartition géographique des ménages concernés montre que les concentrations de ménages aidés à une même adresse sont peu nombreuses. 377 immeubles abritent plus d'un ménage aidé (Cf. carte en annexes) et 2 immeubles seulement abritent au moins 5 ménages aidés, représentant au moins 15 % du total des ménages de l'adresse. Ces résultats indiquent que l'aide FSL EC ne peut être considérée comme un indicateur pertinent à l'échelle d'un immeuble. Il témoigne de difficultés individuelles. Il n'a donc pas été intégré à la démarche de prévention de la dégradation des immeubles parisiens.

Annexe : Cartographie des indicateurs de risques



Petits logements locatifs

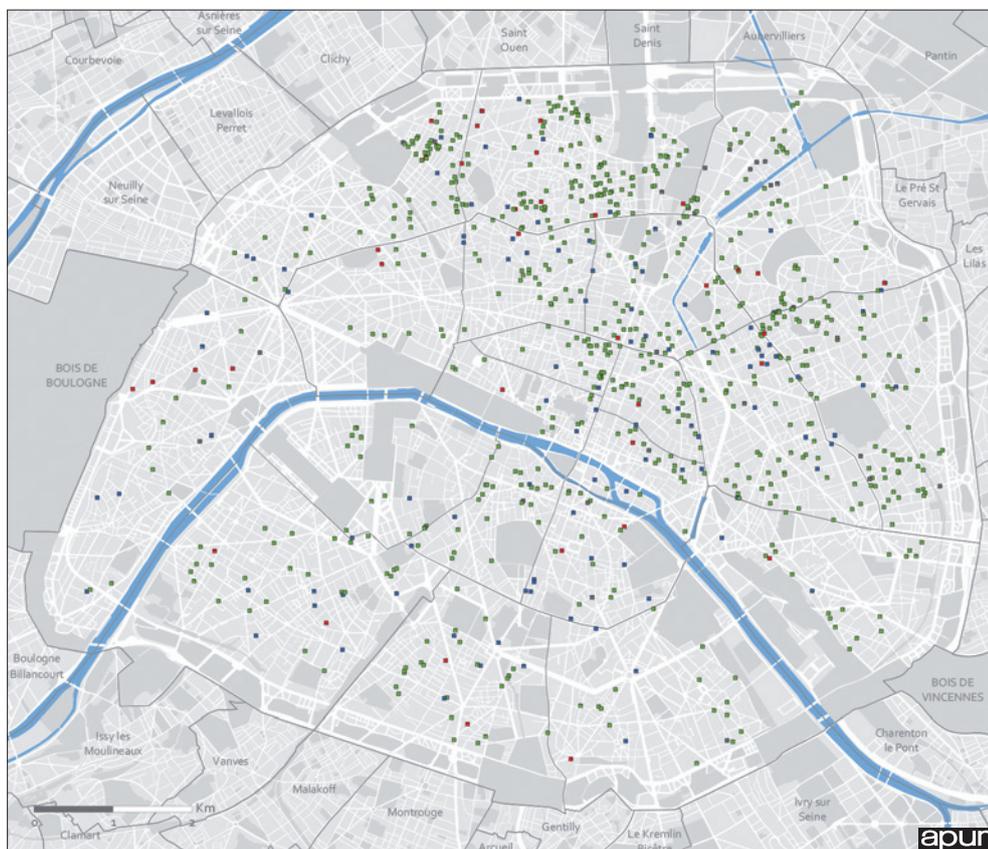
Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti

Total : 6 886 imm.

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

■ Principaux équipements

Source : Fichier des propriétés bâties et non bâties, Direction Générale des Impôts, janvier 2012



Mises en demeure au titre de la sécurité

Immeubles* concernés par une mise en demeure prise par la Préfecture de Police au 01/01/2014 au titre de :

- Péril (658 imm.)
- Sécurité incendie (36 imm.)
- Intoxication oxycarbonée (105 imm.)
- Cumul (27 imm.)

Total sans double compte : 826 imm.

* 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, janvier 2014

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

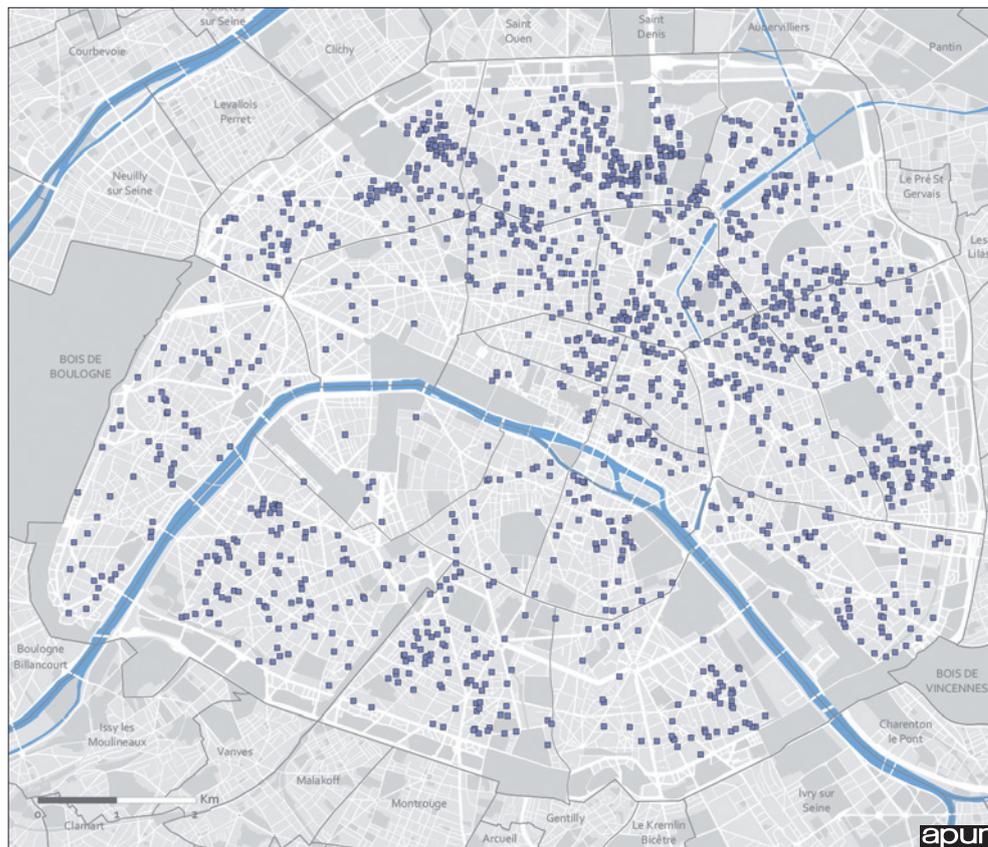
Immeubles* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 15/02/2014

Total : 1 461 imm.

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

■ Principaux équipements

Sources :
Service technique de l'habitat,
Ville de Paris, 2014



Diagnostics plomb positifs

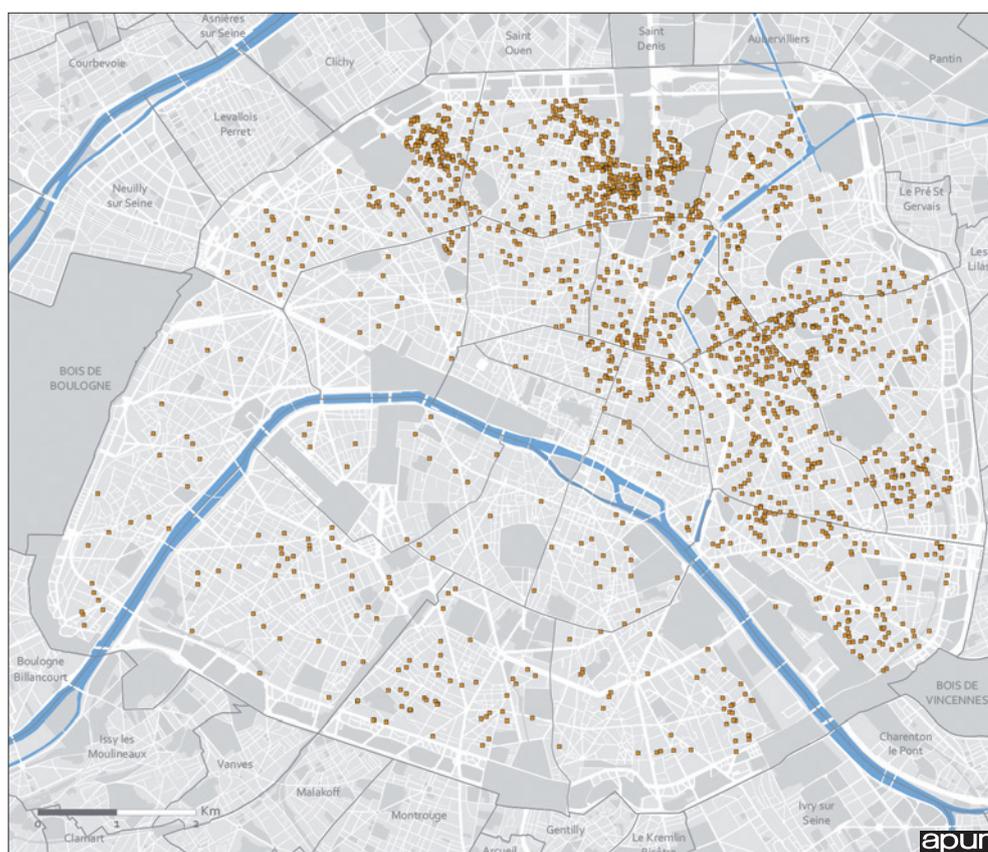
Immeubles* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 01/02/2014

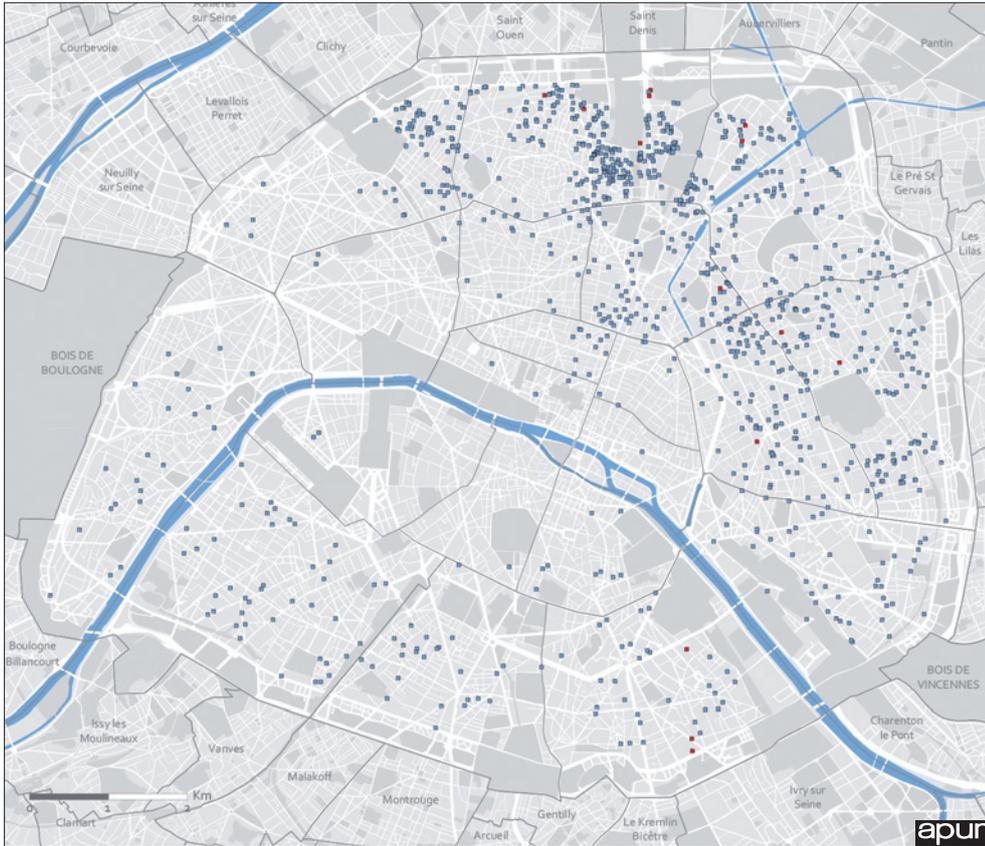
Total : 1 766 imm.

* 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, 2014





Forte présence de demandeurs de logements sociaux
Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2014

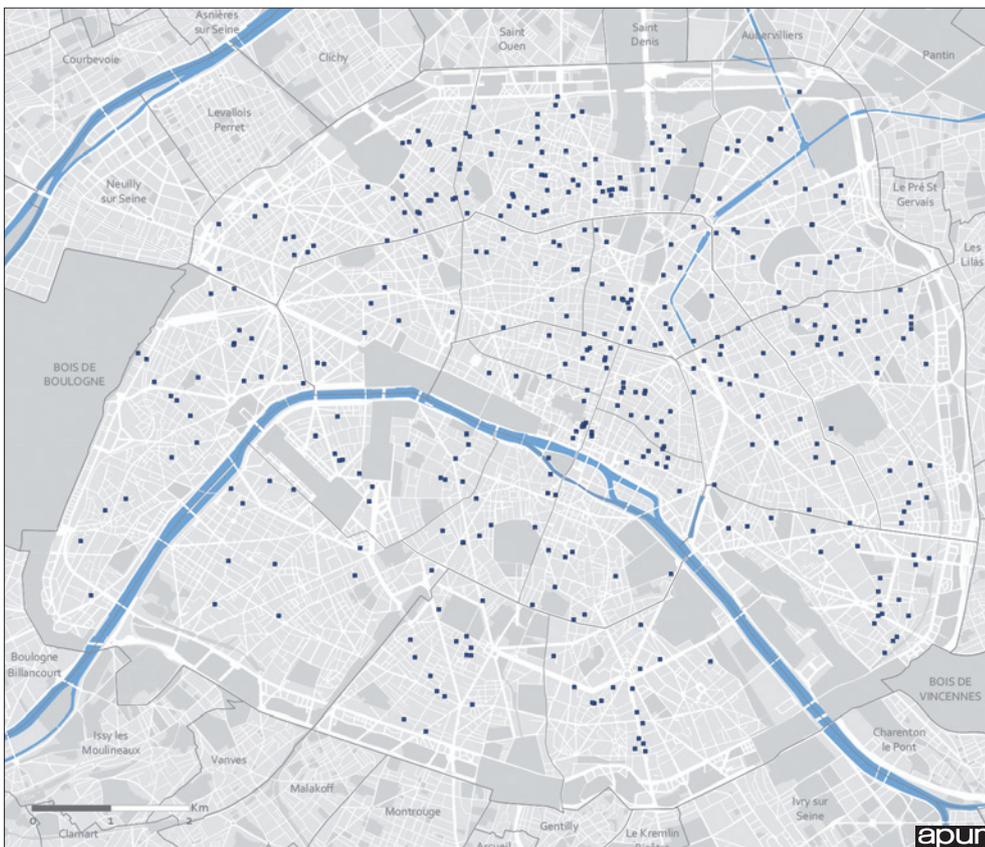
- Immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15 % du total des ménages (979 imm.)
- Immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (14 imm.)

Total sans double compte : 993 imm.

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

■ Principaux équipements

Sources : Service du Traitement de la Demande de Logement (STD), Ville de Paris, janvier 2014



Factures d'eau impayées
Immeubles* concernés par des factures d'eau impayées à 120 jours au 01/01/2014

Total : 379 imm.

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

■ Principaux équipements

Source : Eau de Paris, 2014

Anciens hôtels meublés

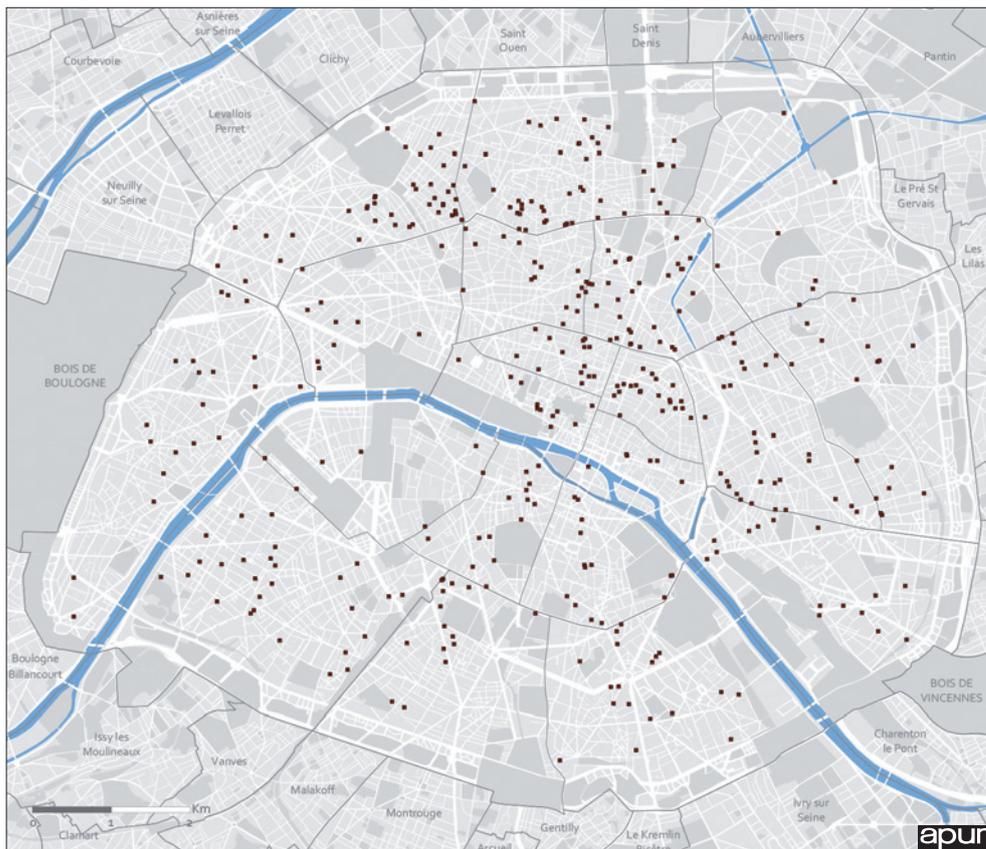
Immeubles* d'habitat issus de la transformation d'un hôtel meublé

Total : 382 imm.

* 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 2014, APUR



Aides FSL EC

Immeubles* concernés par au moins 1 dossier en cours en 2013

■ 1 dossier (2 605 imm.)

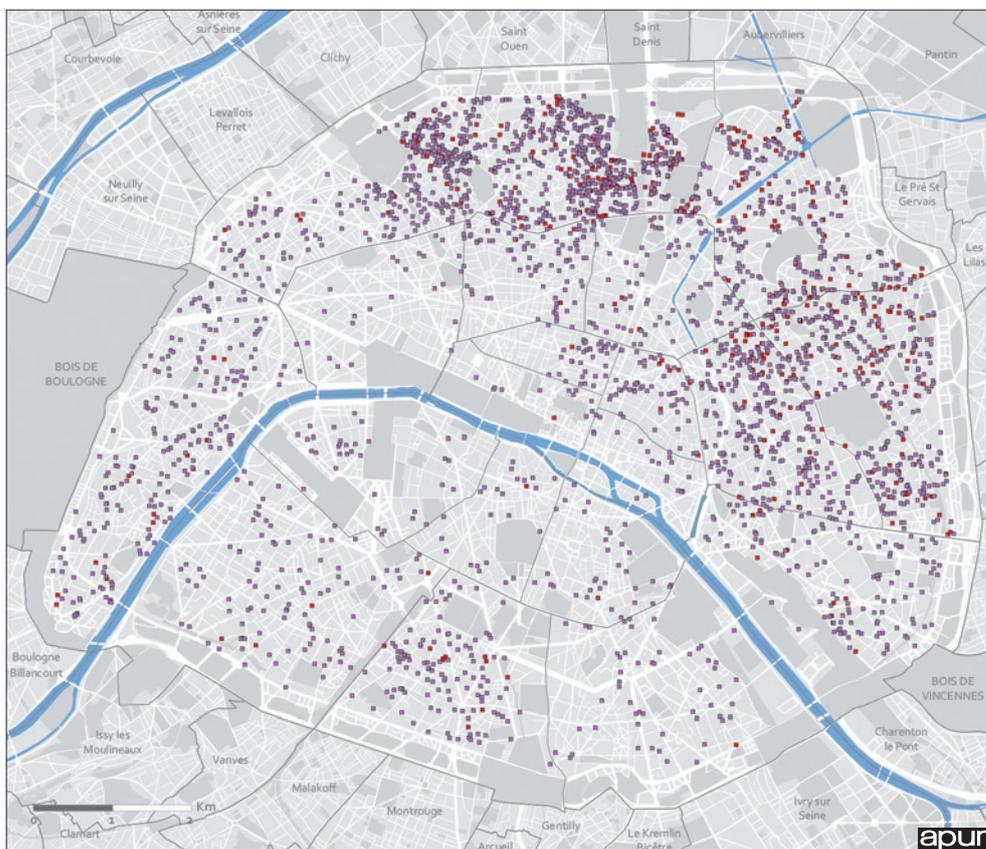
■ 2 dossiers ou plus (377 imm.)

Total sans double compte : 2 982 imm.

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

■ Principaux équipements

Source : Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP), Ville de Paris, janvier 2014



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

Résultats 2014

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 2014 ces travaux font ressortir 347 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). Réalisée 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.