



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

**Étude préparatoire : mise en place d'indicateurs de veille**





## Sommaire

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
<b>I. APPROCHE GÉNÉRALE DE LA NOTION DE LA DÉGRADATION DE L'HABITAT</b> .....	<b>7</b>
Qu'appelle-t-on «habitat dégradé» ? .....	7
Les indicateurs de dégradation et leurs limites .....	9
L'importance des stratégies de gestion .....	11
La dégradation des copropriétés : trois types de processus .....	13
De la notion de «signe avant-coureur» à celle de risque .....	14
<b>II. PROPOSITION D'UNE MÉTHODE DE REPÉRAGE DES IMMEUBLES PRÉSENTANT UN RISQUE DE DÉGRADATION</b> ..	<b>17</b>
Étape 1 : Définition d'un champ d'observation .....	17
Étape 2 : Structuration d'une base de données .....	17
Étape 3 : Recherche d'indicateurs de risque .....	18
Étape 4 : Expertise et sélection des indicateurs .....	25
Étape 5 : Hiérarchisation du risque à partir du cumul d'indicateurs .....	26
Étape 6 : Description des immeubles à risque .....	27
Étape 7 : Vérification du risque dans les secteurs d'OPAH .....	30
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>33</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>35</b>
Annexe 1 : Typologie du bâti et des pathologies associées .....	37
Annexe 2 : Diagnostics réalisés sur les immeubles à risque dans les secteurs d'OPAH .....	55
Annexe 3 : Présentation synthétique des outils existant en matière de prévention de la dégradation .....	61



## Introduction

### Un enjeu économique et humain

Le plan d'éradication de l'habitat indigne engagé par l'État et la Ville de Paris en 2002 est aujourd'hui très avancé. Son achèvement est annoncé pour 2010. Plus d'un millier d'immeubles auront été traités.

Mais compte tenu de l'ancienneté des immeubles parisiens, une partie du bâti reste exposée à des risques de dégradation. Là où les immeubles anciens auront été mal entretenus, vétusté et insalubrité risquent de renaître.

L'objet de cette étude est d'aider la Ville de Paris à se doter d'un outil de prévention. Il s'agit de mieux repérer les situations à risques, de permettre une intervention administrative plus précoce et d'éviter ainsi que de nouveaux immeubles ne tombent dans la spirale de la dégradation.

L'objectif est en même temps économique car l'accumulation d'immeubles dégradés, comme ce fut le cas à la fin des années 1990, impose au final des actions de résorption coûteuses pour la collectivité.

C'est aussi un objectif humain, qui est d'empêcher un certain nombre de drames de se produire dans les immeubles anciens de Paris, grâce à une attention plus grande et plus précoce aux problèmes de sécurité.

### L'habitat «à risque» : une notion complexe

L'ambition de l'étude est d'appréhender aussi précisément que possible le champ des immeubles parisiens «à risque», c'est-à-dire ceux qui ont de fortes chances de se dégrader dans les années à venir.

Il n'existe pas de méthode toute faite. La difficulté de l'exercice tient d'abord au caractère potentiel du risque. Nombreux sont les immeubles qui connaissent, un certain temps, des retards de travaux, mais trouvent les moyens de se redresser sans intervention publique.

Elle tient aussi au caractère multiforme d'un «risque» dont les causes et les manifestations varient beaucoup d'un immeuble à l'autre :

- Les causes de dégradation d'un immeuble se relient souvent à la faible qualité du bâti d'origine mais la mauvaise gestion, le manque de moyens financiers des propriétaires ou leur démotivation entrent aussi en ligne de compte ;
- Les symptômes d'un immeuble dégradé sont différents selon l'époque et le type de construction. Les problèmes qui se développent dans l'habitat faubourien du début du XX<sup>e</sup> siècle ne ressemblent en rien à ceux des immeubles des années 1960-1970.

L'approche retenue – expérimentale – est principalement statistique et fondée sur une mobilisation des indicateurs disponibles. L'étude retrace les étapes de cette recherche.

Un comité de suivi a accompagné de bout en bout la progression de ce travail. Il était composé d'experts <sup>1</sup> et de représentants des administrations en charge de l'habitat dégradé <sup>2</sup>. Outre le rôle de suivi et d'orientation assuré par ce comité, certains participants (Ville de Paris, Préfecture de Police) ont directement contribué à la sélection des indicateurs, à leur mobilisation et à leur expertise.

---

1. Experts : André Massot, chargé d'études à l'IAU Île-de-France ; Marie Pierre Lefeuvre – Professeur à l'université de Tours, membre du CRETEIL (centre de recherche et d'étude sur l'espace, les transports, l'économie et les institutions locales, université Paris 12) ; Marie-Claire Grima de la DGUHC.

2. Représentants des administrations parisiennes : la Préfecture de Paris, la Préfecture de Police, l'ANAH et les services de la Ville de Paris en charge des questions de logement et d'habitat.



# I. Approche générale de la notion de la dégradation de l'habitat

## QU'APPELLE-T-ON «HABITAT DÉGRADÉ» ?

La puissance publique s'intéresse depuis longtemps à «l'habitat dégradé» et cela pour différents motifs : la lutte contre l'insalubrité des villes, la préservation du patrimoine, la dévalorisation des centres anciens... Aujourd'hui, ces différents motifs d'intervention publique sont de moins en moins cloisonnés et sont de plus en plus indexées à des problématiques plus globales relatives au développement du territoire, au traitement des quartiers en difficulté, au logement des personnes défavorisées...

### Les différents motifs d'intervention de la puissance publique

La notion d'habitat dégradé renvoie à différents termes, qui sont autant de motifs d'intervention de la puissance publique : péril, insalubrité, indignité, inconfort, obsolescence, dévalorisation<sup>3</sup>... Il est impossible d'envisager les problèmes qu'ils désignent en faisant abstraction des différents cadres de pensée et d'action au travers desquels les acteurs (administrations, élus, opérateurs, experts...) s'en saisissent et décident éventuellement de les traiter.

Comme l'ont montré les spécialistes de l'action publique (politistes et sociologues), pour qu'un problème soit pris en compte par une autorité publique, il doit d'abord être «codifié» : «Toute demande n'est pas traitable par une autorité publique, elle doit être codifiée, traduite dans un langage audible pour l'autorité publique»<sup>4</sup>. Cette codification s'effectue en fonction des instruments d'action publique disponibles et des domaines de politique publique auxquels ils correspondent.

En matière d'habitat dégradé ou «vétuste», le ministère de l'équipement distingue quatre «modes opératoires» (ou «champs opérationnels») <sup>5</sup>. Chacun associe une catégorie d'instrument juridique à un problème spécifique :

- La 'décence' du logement relève du «champ du contrat de bail. L'intervention publique est celle du juge» ;
- Les problèmes d'insalubrité, de risque lié au plomb dans l'habitat, de péril, de sécurité des hôtels meublés requièrent des «moyens de police administrative, qui créent des obligations de faire». «Les prescriptions de travaux relatifs à l'entretien et à la remise en état des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation» utilisent le même «mode opératoire» ;
- Les actions incitatives relatives à l'amélioration de l'habitat constituent un autre champ opérationnel, qui utilise l'OPAH et le PIG (programme d'intérêt général) et divers mécanismes d'incitation financière, dans lesquels l'ANAH joue un rôle essentiel ;
- Le champ du périmètre de restauration immobilière <sup>6</sup> relève «du mécanisme des opérations d'aménagement foncier, qui crée des obligations de faire sous déclaration d'utilité publique».

Précisons que la conservation et la mise en valeur du patrimoine disposent de bien d'autres instruments, parmi lesquels le classement et le zonage.

Ce catalogue, partiel, met en évidence la segmentation des problèmes que recouvre la notion d'habitat dégradé. Chaque problème est associé à un champ d'action, qui s'articule autour de notions juridiques. Celles-ci renvoient à des instruments spécifiques (procédures «coercitives» ou «incitatives») mais aussi à des critères d'appréciation des situations, plus ou moins formalisés : niveau de confort, règles générales d'hygiène, critères du décret décence de 2002...

3. Certains relèvent de sa responsabilité, d'autres légitimement seulement son intervention.

4. Meny Y., Thoenig J.-C., Les politiques publiques, Paris, PUF, 1989, p. 182.

5. Document daté du 12 septembre 2006, [www.logement.gouv.fr/IMG/pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf).

6. Le PRI a été créé par la loi Malraux de 1962 pour favoriser la restauration complète des immeubles. À l'intérieur d'un périmètre délimité par la collectivité

locale, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. Les travaux sont entrepris soit par la collectivité publique, soit par une société concessionnaire, soit par les propriétaires groupés ou non en association foncière urbaine (AFU).

Les «champs opérationnels» décrits par le ministère de l'équipement correspondent à différents domaines de politiques publiques concernés par la question de l'habitat dégradé. Ces domaines ont été produits et perpétués par les institutions qui en avaient la charge. Les principaux sont la lutte contre l'insalubrité des logements, la préservation du patrimoine et l'amélioration de l'habitat <sup>7</sup>.

L'insalubrité est reconnue depuis le XIX<sup>e</sup> siècle comme un problème de santé publique. Il a d'abord été identifié par certaines collectivités locales. Mais l'institutionnalisation de ce domaine d'action est habituellement identifiée à la loi de 1850 sur la salubrité publique, qui autorise des commissions placées sous la responsabilité du maire à prononcer l'interdiction d'habiter ou à exproprier <sup>8</sup>. Un autre jalon important de l'histoire de la lutte contre l'habitat insalubre est la loi «sur la résorption des taudis et de l'habitat insalubre», de 1970 (dite loi Vivien), qui crée la procédure de déclaration d'insalubrité. L'insalubrité est remplacée aujourd'hui par la notion d'indignité, domaine plus vaste et protéiforme <sup>9</sup>. Les fondements et la légitimité de ce domaine d'action n'ont pas été ébranlés, ils ont été renforcés par la «découverte» de nouveaux problèmes : le saturnisme infantile, les risques liés à l'amiante et les copropriétés dégradées notamment.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine relèvent historiquement de la culture. Ce domaine d'action publique concerne d'abord la protection des monuments isolés (dès 1830). Il intéresse l'habitat dès lors qu'il s'élargit à la découverte des centres historiques puis à la «conservation vivante des ensembles anciens» <sup>10</sup>. Il est consolidé par la loi Malraux de 1962, qui institue les secteurs sauvegardés et les PRI (supra). Le champ de la réhabilitation (ou de l'amélioration) de l'habitat est parfois considéré comme un avatar de la législation sur la protection du patrimoine <sup>11</sup>. Mais son enjeu principal, l'amélioration de l'habitat existant, ressortit d'abord à la politique du logement. Il émerge dès l'après-guerre et en devient un objectif explicite avec la réforme de 1977. Après cette réforme, il ne s'agit plus seulement d'aider les détenteurs de logements dégradés «sociaux de fait», mais de les faire participer à des actions coordonnées par les pouvoirs publics. Le rapport Nora-Eveno de 1976, qui défend l'amélioration de l'habitat au détriment de la construction neuve, est à l'origine de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), à laquelle la notion de réhabilitation de l'habitat privé a fini par s'identifier.

### **L'intervention sur l'habitat privé dégradé, une dimension des politiques urbaines**

La segmentation du problème de «l'habitat dégradé» par les institutions qui l'ont pris en charge, et par les instruments qu'elles ont forgés pour le traiter, est un processus de longue durée. Elle est à l'origine de logiques de pensée et d'action cloisonnées. On peut s'intéresser à l'inconfort, sans relever le manque d'hygiène ou les atteintes portées à la valeur historique d'un immeuble. Bien entendu, on n'agit pas de la même façon selon le critère que l'on privilégie. Certains objectifs peuvent même entrer en contradiction. La lutte contre l'insalubrité s'oppose couramment à la préservation du patrimoine. Les instruments utilisés dans le premier cas portent atteinte à l'intégrité du cadre bâti, ceux qui s'appliquent dans le second visent au contraire à le préserver.

Pourtant, aujourd'hui, les différents domaines d'action sur l'habitat privé dégradés sont de moins en moins séparés. Ils s'intègrent à des politiques publiques et à des projets locaux. Les pilotes des opérations (acteurs publics ou opérateurs) effectuent des arbitrages qui permettent la combinaison entre les différents outils. À Bayonne par exemple, l'architecte Alexandre Melissinos, responsable du plan de sauvegarde et de mise en valeur depuis 1990, a proposé d'abandonner la stratégie de stricte sauvegarde (décidée en 1975), qui figeait l'évolution des immeubles, au profit de curetages qui rendent le centre-ville plus «habitable». La manière dont ces problèmes sont saisis

7. S'y ajoutent éventuellement d'autres rubriques tels que les dispositifs visant à favoriser le logement des personnes défavorisées dans le parc privé.

8. Bourillon (F.) - «La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la seconde République invente le logement insalubre» *Revue d'histoire du dix-neuvième siècle*, n° 20-21, 2000, pp. 117-134.

9. La notion d'habitat indigne, originaire du droit européen, était jusqu'à présent d'ordre politique et non juridique. «Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion» présenté par Mme Boutin, ministre du logement, au Sénat et, fin

2008, au Parlement, propose une définition juridique de l'habitat indigne (cf. chapitre V, article 25 : «Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé»).

10. Choay F., *L'allégorie du patrimoine*, Seuil, 1996 [1992], p. 167.

11. Il serait né d'actions locales permises par les dispositions de la loi de 1962.

dépend de plus en plus des agendas locaux dans lesquels ils s'inscrivent. Les initiatives locales se diversifient. Elles résultent d'un ajustement entre les priorités politiques et les spécificités du parc privé local : bâti ancien ou récent mais de faible qualité ; faible capacité d'action des propriétaires ou tendances spéculatives ; atonie ou tension des marchés du logement, etc.

La «codification» du problème de l'habitat privé dégradé apparaît de plus en plus tributaire de la manière dont les acteurs locaux se saisissent de ces situations et les inscrivent dans des stratégies plus globales, relatives au patrimoine, au développement du territoire, au traitement des quartiers en difficulté ou au logement des personnes défavorisées. Ces stratégies sont de moins en moins ponctuelles. Elles conduisent à aborder la dégradation de l'habitat privé comme un processus qu'il convient d'anticiper <sup>12</sup>.

Les actions publiques locales relatives au parc privé, là où elles existent, visent non plus seulement à un changement d'état des immeubles mais, de plus en plus, à éviter les situations extrêmes : insalubrité irrémédiable, péril, apparition de saturnisme infantile, etc... Dans certains cas, encore très rares, ces actions s'inscrivent dans une politique plus globale, relative à la régulation des marchés du logement ou à la gestion du cadre de vie. Mais elles n'ont que très rarement débouché sur la création de dispositifs de veille actualisés. Les observatoires de Brest et de Toulouse, les réflexions méthodologiques engagées dans les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ou dans la région Rhône-Alpes font encore exception (cf. annexe) <sup>13</sup>. Les études ponctuelles, de type «pré-opérationnel», sont plus nombreuses. Elles sont généralement produites par des bureaux d'études et des opérateurs spécialisés. Mais elles ne débouchent pas sur la construction d'un savoir cumulatif. Certains organes de la politique du logement (DGUHC, CDC, ANAH...) s'efforcent de centraliser l'information ou d'animer des réseaux d'experts. Mais l'objet de leur action est avant tout l'échange de savoir-faire et la production de connaissance sur les méthodes d'intervention publique <sup>14</sup>. Dans ce contexte, la démarche engagée par la ville de Paris apparaît comme novatrice.

## LES INDICATEURS DE DÉGRADATION ET LEURS LIMITES

### Les différents indicateurs de dégradation

L'action préventive sur le parc privé incite à une réflexion sur les indices, les causes et les signes avant-coureurs de dégradation. La compilation des différents travaux d'experts mentionnés précédemment fait ressortir quatre catégories d'indicateurs de dégradation.

Les plus évidents concernent la mauvaise qualité technique du bâti : âge et structure des immeubles, désordres apparents... Les données «sociales» considérées comme pertinentes sont relatives à l'occupation des logements (la suroccupation comme la vacance peuvent être prises en considération) et aux difficultés socio-économiques des occupants. S'y ajoutent éventuellement des informations relatives à la situation financière des propriétaires ou à celle des syndicats : factures impayées, ventes par adjudication... Ces informations peuvent aussi être considérées comme les indices de mauvaise gestion et la forte proportion de bailleurs comme un signe de «désinvestis-

12. Les initiatives locales incitent, en retour, à faire évoluer les normes nationales. C'est ainsi que des villes de la Reconstruction ont alerté l'Administration centrale et l'ANAH et les ont incitées à étendre à l'habitat postérieur à 1948 les aides à la réhabilitation. La découverte du problème des copropriétés en difficulté en divers endroits du territoire a coïncidé avec celle du parc privé dégradé des années 1960-70, puis des années 1980. Elle a conduit à la création d'instruments spécifiques. Elle a aussi mis en évidence l'importance des difficultés de gestion et a montré qu'un bâti en bon état peut masquer de graves difficultés de fonctionnement. La diversité croissante des problèmes traités par les pouvoirs publics locaux conduit à une recomposition des champs et des instruments d'intervention publique à l'échelle nationale.

13. Les dispositifs d'observation mis en place sur ces différents territoires portent sur l'ensemble du parc privé ou sur l'une de ses fractions : type d'immeuble

ou secteur géographique. Les différents indicateurs choisis appellent des stratégies d'intervention graduées, «préventives» ou «curatives», immeuble par immeuble. Différents paliers sont distingués : «à risque» ou «à surveiller», «en difficulté» ou «dégradé». Les moyens d'observation mis en œuvre ou préconisés sont l'observation in situ, des indicateurs permettant un repérage à distance et la consultation des gestionnaires.

14. Citons quelques une de ces productions : Caisse des dépôts et consignations – Renouveau urbain et marchés de l'habitat, Les manuels du renouvellement urbain n° 3, août 2003 ; FNC PACT-ARIM – Agir dans les copropriétés fragiles – Dossiers CERTU, n° 142, novembre 2002 ; FNC PACT-ARIM, SCET – L'habitat collectif récent en copropriété ; modalités d'intervention dans les copropriétés dégradées – rapport pour la direction de la construction, la CDC et la DIV, 1993.

sement». Certains experts attirent l'attention sur l'importance de cette catégorie d'indicateurs. Mais la consultation des syndics, détenteurs des informations pertinentes sur la gestion (la situation de trésorerie, le volume d'impayés comparé au budget...), est encore marginale. Enfin, il arrive que la dégradation soit mise en relation avec la dynamique du marché immobilier local. Des informations sur des transactions immobilières (prix de ventes, rotation des locataires...) sont alors prises en considération. Certaines études cherchent à affiner l'appréhension de ce dernier facteur. Par exemple, la dévalorisation peut être définie comme l'effet croisé de la situation géographique de l'immeuble et de sa position sur le marché local du logement, position rare ou concurrentielle, suivant le type de prestation offerte. Ce type de démarche se rapproche de la théorie dite des prix hédoniques <sup>15</sup>.

Ces «indicateurs» méritent d'être distingués afin d'être correctement interprétés. Certains sont descriptifs. Ils correspondent aux critères, plus ou moins formalisés, à partir desquels se décide une intervention publique. Ils caractérisent une situation d'insalubrité, de péril, signalent un niveau d'impayé justifiant un plan de sauvegarde ou une concentration de ménages pauvres motivant une intervention sociale... Plusieurs autres sont de simples indices, desquels on infère l'existence de difficultés. Mais l'indice peut être trompeur s'il est décontextualisé. La proportion importante de propriétaires bailleurs ou le rythme élevé des transactions peut révéler des problèmes qui appellent une intervention publique mais dans la plupart des cas, ces phénomènes n'ont pas lieu d'être considérés comme inquiétants. Ils peuvent constituer des signaux d'alerte à condition d'être mis en relation avec d'autres indicateurs : niveaux de prix, indices de mauvaises qualité du bâti, signes de paupérisation... Il convient de garder à l'esprit que ces indicateurs ont été construits empiriquement, à partir de l'observation d'immeubles déjà dégradés. Si l'on néglige la nature de ces variables très hétérogènes, on s'expose à des erreurs d'interprétation : on confond cause et conséquence ; on néglige que certains cercles vicieux adviennent parfois dans des immeubles qui ne présentent aucune des caractéristiques jugées significatives ; on accorde une valeur absolue à des données qu'y n'ont forcément qu'une valeur relative.

### L'interprétation des indicateurs

Certains traits communs à de nombreux immeubles dégradés sont considérés à tort comme des causes premières de dégradation. Cette remarque s'applique en particulier à deux critères : la proportion élevée de bailleurs et la pauvreté des occupants. Ces phénomènes résultent de comportements individuels. Plus précisément, ils résultent de l'effet agrégé de comportements que des individus adoptent en réaction à certaines situations : choix de ne pas acheter, de ne pas vendre, de déménager... Ces comportements sont d'abord la conséquence de phénomènes (évolution des prix ou du cadre de vie) que les individus, propriétaires ou locataires, interprètent comme annonciateurs de dégradation. Ces comportements peuvent ensuite contribuer, diversement selon les contextes, aux processus de dévalorisation ou de dégradation qui les avaient précédés. Ainsi, l'augmentation de la proportion de bailleurs fait souvent suite à une dégradation du cadre de vie. On le comprend mieux si l'on cesse de considérer cette catégorie de propriétaires en bloc et si l'on cherche à comprendre les types de situations qu'elle recouvre. Considérons les attentistes d'une part, les spéculateurs de l'autre. Une part importante (mais difficile à chiffrer) du parc locatif est constituée de logements anciennement occupés par leurs propriétaires, que ceux-ci ont fait le choix de ne pas vendre ou s'y trouvent contraints par l'absence d'acquéreur à un prix qu'ils jugent convenable : dans une étude de 2002, André Massot montre qu'en France, 28 % des bailleurs «ont procédé à titre dominant ou exclusif à des achats non locatifs à l'origine». Ils appartiennent à la catégorie des «bailleurs inadvertis» <sup>16</sup>. Dans le parc privé dégradé, une part plus ou moins importante des bailleurs est constituée d'anciens occupants incités à déménager par la dégradation du cadre de vie. À l'inverse, pour certains investisseurs, la dégradation est attractive. Ceux-là profitent du fossé existant entre prix d'achat et rendement locatif. Cette stratégie s'applique aux marchés locatifs tendus ou à des clientèles dont la marge de manœuvre est étroite : revenus faibles ou précaires ; situation irrégulière... Les immeubles dégradés deviennent ainsi un parc refuge pour des populations en difficulté. Par la suite, les logements peuvent connaître une

15. Cette théorie postule que l'on peut déterminer l'impact des différentes caractéristiques d'un logement sur son prix. Elle recouvre plusieurs méthodes calculant l'impact de diverses variables considérées comme pertinentes. Parmi ces variables, on trouve les caractéristiques privées (celles dont bénéficie

seulement l'occupant du logement) et publiques (celles dont bénéficie l'ensemble des habitants de la zone considérée) d'un logement.

16. Massot (A.) «Les propriétaires bailleurs inadvertis», Cahiers Habitat de l'IAURIF, n° 31, 2002, p. 17.

usure plus rapide, parce qu'ils sont suroccupés ou mal entretenus. A priori la dévalorisation d'un bien immobilier doit donc être considérée comme une «condition favorable» à l'évolution des stratégies patrimoniales et à celle du peuplement.

La confiance excessive accordée à un ensemble d'indicateurs de dégradation, aussi pertinents soient-ils, peut conduire à une deuxième erreur de raisonnement, consistant à ignorer que de nouveaux facteurs peuvent surgir. La toxicité de l'amiante en est un bon exemple. Citons le cas d'un immeuble de grande hauteur, soumis à l'obligation d'effectuer des travaux, très coûteux, de traitement de l'amiante. La plupart des copropriétaires disposent de revenus trop élevés pour bénéficier de subventions. Beaucoup sont pourtant incapables de payer leur quote-part. Cet obstacle financier oblige le syndicat à reporter les travaux relatifs à l'amiante, mais aussi ceux qui étaient préalablement prévus. Les impayés augmentent et l'immeuble se dégrade. Plus généralement, un syndicat de copropriétaires peut être rapidement entraîné dans un cercle vicieux, s'il se trouve confronté à une difficulté importante et imprévue<sup>17</sup>. C'est pourquoi, si la recherche d'indicateurs est indispensable à une action publique préventive, elle ne doit pas faire oublier la dimension aléatoire de tout processus de dégradation.

En outre, aucun «facteur» de dégradation n'agit seul. Il ne faut donc pas le considérer isolément. Ainsi, au début des années 1990, dans une part importante des logements financés avec des prêts pour l'accession à la propriété (PAP) dans les villes nouvelles d'Île-de-France, des malfaçons avaient été constatées avant la fin de la garantie décennale<sup>18</sup>. Certains syndicats de copropriété (mais non tous) n'ont pu faire face à ce «facteur de dégradation», parce qu'il s'ajoutait à d'autres difficultés : une commercialisation initiale lente, des logements revendus avant qu'elle eût pris fin puis l'arrivée d'accédants en difficulté. Les syndicats en situation plus favorables furent mieux armés pour faire valoir leurs droits et préfinancer les travaux nécessaires. On mesure ainsi la relativité de cette cause de dégradation. Le même raisonnement s'applique à toutes les causes précédemment identifiées. Certains exemples de processus observés le montrent amplement : une copropriété très bien gérée qui résiste à la dévalorisation massive de son environnement ; un immeuble ancien occupé par des ménages pauvres mais bien entretenu grâce à la mobilisation des compétences techniques de ses propriétaires... Ces exemples montrent, en dernière analyse, l'importance déterminante des comportements des acteurs.

## L'IMPORTANCE DES STRATÉGIES DE GESTION

Les connaissances accumulées sur la dégradation du parc privé montrent que, par-dessus tout, l'incidence de ces facteurs dépend du comportement des individus qui y sont exposés (et aussi, bien-sûr, de leurs capacités d'action). La capacité d'anticipation d'un gestionnaire peut éviter une «dégradation programmée» ; un entretien à moindre coût peut parvenir à combattre la vétusté de logements anciens «sociaux de fait»... Peut-on prévoir ces comportements ?

Notons d'abord que ces comportements dépendent du statut juridique de l'immeuble. D'une part, une «monopropriété» n'est pas soumise aux mêmes règles de gestion qu'une copropriété. D'autre part, les comportements des propriétaires individuels sont évidemment différents de ceux des personnes morales. Et parmi cette seconde catégorie, qui représente 55 % du parc de logement privé en 2006<sup>19</sup>, il convient de distinguer deux types de propriétaires aux comportements spécifiques : les investisseurs institutionnels, qui représentent 8 % en 2006 et dont le parc de logements se raréfie (il a diminué d'un tiers entre 2000 et 2006), et les sociétés immobilières (notamment celles cotées en bourse, les foncières) qui tendent à délaisser le logement pour des secteurs immobiliers plus rentables.

La copropriété est aujourd'hui le statut majoritaire des immeubles privés (à Paris notamment). Elle génère des systèmes de décision complexes<sup>20</sup>. Cette complexité constitue en soi un facteur

17. Lefeuvre M.P. La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance, L'Aube, 1999.

18. Lefeuvre M.P. Les copropriétés très récentes face à la dégradation. Décisions collectives et relations entre acteurs dans trois copropriétés des années 1980, rapport de recherche pour le Plan Construction Architecture, 1995.

19. Note de l'Apur sur la propriété foncière et immobilière à Paris – évolution 2000 – 2006 (d'après le fichier des propriétés bâties de la Direction Générale des Impôts au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et 2006.

20. Certes, les immeubles en monopropriété sont surreprésentés au sein de 700 immeubles considérés comme « à risque » (cf. infra). Cette surreprésentation

de risque, bien que le statut juridique de la copropriété soit en principe protecteur, car il a été conçu pour assurer l'indépendance (financière notamment) entre les membres d'un syndicat. Dans certaines conditions, l'effet en chaîne des défaillances individuelles conduit pourtant à la dégradation très rapide des finances d'un syndicat de copropriété. Car la copropriété accroît et collectivise les aléas liés au développement de la précarité socio-économique, à l'instabilité des structures familiales <sup>21</sup>, au caractère erratique de la mobilité géographique et professionnelle et à la labilité de la valeur du bien logement. La copropriété apparaît donc comme un amplificateur d'aléas socio-économiques.

Mais ces aléas ne frappent pas au hasard n'importe quel immeuble. Certains y sont plus vulnérables que d'autres. Il existe une relation entre le cycle de vie du capital immobilier et les comportements des propriétaires. Les stratégies patrimoniales suivent certaines rationalités, qui sont fonction des ressources que représente le bien immobilier. Ce qui autorise certaines conjectures. Le rapport Nora-Eveno de 1976 l'avait bien montré <sup>22</sup>. Selon les deux auteurs, qui prônaient une intervention publique ajustée aux comportements des propriétaires, la probabilité de tel ou tel comportement devait être évaluée en fonction des caractéristiques du contexte : localisation plus ou moins centrale, taille de la ville <sup>23</sup>... Ils envisageaient plusieurs hypothèses, par exemple : lorsque la situation n'est pas favorable à la construction d'immeubles de bureaux, «le comportement du propriétaire repose [généralement] sur une stratégie saine» ; si «le pari foncier prend le pas sur la gestion du logement», les propriétaires risquent d'opter pour la suppression du logement existant ; si la situation du marché est «faussée», «l'absence de rentabilité interdit un comportement positif du propriétaire en faveur de la réhabilitation», etc. On peut approfondir ce raisonnement, en suivant l'étude pionnière menée en 1982 par Odile Saint-Raymond et Jean-Paul Lévy. Selon ces deux auteurs, le cadre bâti est un capital qui résulte d'une «sédimentation» (plus ou moins longue selon l'âge de l'immeuble) et «d'investissements» successifs. Tout investissement a pour effet de «relever une courbe dont la pente naturelle est descendante». Il empêche la dégradation et revalorise le bien. Les propriétaires suivent quant à eux une «trajectoire patrimoniale», qui est fonction des caractéristiques du patrimoine possédé, de la durée et du mode d'accumulation. Cette analyse débouche sur une typologie. Cette typologie est fondée sur l'idée que la stratégie du propriétaire est étroitement corrélée au cycle du capital immobilier <sup>24</sup>. Trois grandes figures de propriétaires se dégagent :

- Le propriétaire dont la trajectoire est ascendante, en début du cycle d'accumulation, par exemple : le «professionnel du bâtiment» ou «l'héritier actif» ;
- Le propriétaire en position «intermédiaire» et «transitoire», par exemple : «l'intéressé», qui recherche la rentabilité à court terme et peut acheter des immeubles entiers ou le «propriétaire familial» (qui achète «pour sa famille» à court ou moyen terme) ;
- Le propriétaire dont la trajectoire patrimoniale est déclinante, par exemple : «l'archéo-propriétaire», immobiliste.

Ces stratégies de gestion, qui sont le fait de bailleurs, ont une incidence directe sur la sélection des locataires, sur l'attention portée aux conditions d'habitabilité des logements et, de façon générale, sur les choix effectués en matière de travaux. Cette classification mériterait d'être actualisée, mais elle suffit à montrer l'importance déterminante des stratégies de gestion sur l'entretien des immeubles et sur leur peuplement.

---

.....  
mérite des investigations supplémentaires. On peut notamment s'interroger sur la taille de ces immeubles (donc sur le nombre de logements qu'il représentent) et sur les caractéristiques de leurs propriétaires.

21. Une enquête désormais ancienne, effectuée par C. Giraudel et G. Monedière, montrait que l'impayé de charges des ménages de classe moyenne, de plus en plus répandu, était corrélé à l'accroissement des divorces (Administrer, n° 247, juillet 1993).

22. Nora S., Eveno B. Rapport sur l'amélioration de l'habitat ancien, La Documentation Française, 1976, 199 p.

23. Mais les critères suggérés étaient peu nombreux et frustrés

24. Les critères de classification retenus sont les suivants : modernisme/archaïsme ; importance du patrimoine possédé ; situation du/des logement/s par rapport au cycle de vie d'un bien immobilier ; position de l'individu dans sa «carrière de propriétaire».

## LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS : TROIS TYPES DE PROCESSUS

La connaissance accumulée sur le parc privé dégradé au niveau national depuis une trentaine d'années <sup>25</sup> permet de dépasser l'approche statique des phénomènes. Elle montre l'imbrication des différents facteurs de dégradation et met en évidence la nécessité d'une approche dynamique et compréhensive des processus. Bien que non centrée sur les caractéristiques spécifiques du parc parisien, elle permet de dégager certaines régularités, en repérant empiriquement certains enchaînements corrélés à l'âge des immeubles, à leur gabarit et à leur localisation.

### Trois types de processus bien identifiés

Les processus touchant les petits immeubles anciens sont connus depuis longtemps. Si cette catégorie d'immeuble attire l'attention des pouvoirs publics, c'est d'abord, généralement, à cause de sa vétusté. Le manque d'entretien est un facteur aggravant, longtemps identifié comme un effet pervers de la loi de 1948. Même si le parc placé sous ce régime est aujourd'hui résiduel, le problème n'a pas disparu. L'entretien ne parvient pas toujours à compenser la superficialité de travaux effectués au moment de la division par lots et de la mise en vente de certains immeubles, par des investisseurs ou des marchands de biens aux stratégies «court-termistes». Comme l'ont montré plusieurs analystes, ces processus peuvent être annonciateurs de gentrification. Mais d'une part, tous les quartiers ne font pas l'objet du même réinvestissement. D'autre part, même dans les contextes très tendus, le processus ne fait pas nécessairement «tâche d'huile». Certains édifices, à cause de leurs moindres qualités patrimoniales, ne se revalorisent pas. La faible taille des immeubles anciens peut, paradoxalement, constituer une autre source de fragilité économique : un syndicat peu nombreux est financièrement vulnérable aux défaillances d'une très petite fraction de ses membres. Un seul propriétaire peut déséquilibrer la situation financière d'un syndicat. Les problèmes de succession non résolus sur un ou plusieurs lots font partie des difficultés que rencontrent couramment les gestionnaires de biens anciens. Les impayés entraîneront à terme la dégradation des équipements et services collectifs. Mais leur effet le plus visible est l'aggravation du mauvais état physique de l'immeuble. Enfin, dans une petite copropriété, le fonctionnement du système de décision a plus de chance d'être perturbé par des conflits interpersonnels. Ceux-ci peuvent aller jusqu'à entraver son fonctionnement.

Une seconde figure de la copropriété dégradée, peu représentée dans la capitale, correspond aux immeubles des années 1960-70, situés dans les quartiers de la politique de la ville ou dans les centres villes rénovés. Ces immeubles se caractérisent par leur très grande taille (de plusieurs centaines à plusieurs milliers de lots) et par l'importance de leurs équipements et services communs. L'effet de taille maximise les difficultés de gestion, qui proviennent notamment de la disproportion entre des charges excessivement lourdes et les revenus des propriétaires. On qualifie parfois ce parc d'obsolète : comme les logements sociaux construits à la même époque (et souvent aux mêmes endroits), il aurait été globalement victime d'une désaffection de la part de ses premiers occupants. Mais la destinée de cette catégorie d'immeuble est conditionnée par sa localisation. Certaines copropriétés des trente glorieuses ont bien vieilli. D'autres se sont rapidement dévalorisées, en dépit de leurs qualités techniques initiales. Tel est le cas de nombreuses résidences de standing originellement destinées aux classes moyennes et supérieures mais qui ont attendu en vain les aménités (équipements de proximité ou infrastructures de transport) qui leur auraient permis d'attirer la clientèle recherchée. Les difficultés rencontrées par ces immeubles sont d'une très grande amplitude : délabrement très avancé, concentration de populations en difficulté, taux d'impayés considérables...

Logiquement, les immeubles les plus récents sont ceux pour lesquels l'identification de causes initiales de dégradation est la moins hasardeuse. En étudiant les copropriétés des années 1980-90, on peut repérer certains facteurs décisifs. Beaucoup auraient pu être évités, ce qui incite à utiliser à leur sujet l'expression de «dégradation programmée». Certains défauts sont techniques : mauvaise qualité architecturale, malfaçons... D'autres sont juridiques. On a observé les effets de contagion dus à la solidarité forcée entre plusieurs copropriétés réunies au sein d'une même association foncière <sup>26</sup>. Les retards de commercialisation peuvent être dus à ces erreurs de conception. Mais ils

25. La création des OPAH en 1977 a immédiatement donné lieu à des travaux d'étude et de recherche sur les processus de dégradation, du parc ancien principalement.

26. Ces montages compliqués sont courants dans les villes nouvelles d'Ile-de-France.

sont toujours, au moins partiellement, attribuables à l'environnement. Bien entendu, l'imprévisibilité croissante des fluctuations du marché est facteur d'aléa. La crise immobilière des années 1990 est à l'origine de nombreux échecs commerciaux. À ces facteurs globaux s'ajoutent des causes de mévente beaucoup plus locales. L'absence des équipements initialement prévues (commerces, gare, liaisons routières...) déprécie rapidement une localisation. Le cas des copropriétés en difficulté financées avec des prêts pour l'accession à la propriété a aussi attiré l'attention sur les effets pervers de certaines aides publiques, à la pierre ou à la personne. La nature de l'aide à la construction pré-déterminait la sélection de certaines clientèles. Celles-ci ont été fragilisées par des prêts inadéquats (ainsi les prêts à taux progressifs). De façon générale, les copropriétés récentes se caractérisent, plus que les autres, par leur forte proportion d'accédants. Le surendettement de certains est un facteur de risque pour le syndicat. La multiplication des copropriétaires en difficulté est une des raisons qui expliquent le surgissement précoce d'impayés de charges dans un immeuble récent. La «dégradation» réside alors dans de graves difficultés de fonctionnement, davantage que dans l'altération visible du bâti. Tout au moins, celle-ci n'est pas immédiate.

### **Au-delà de ces trois cas**

Ces trois types de processus qui sont basés sur une analyse du logement au niveau national donnent une lecture simplifiée des processus les mieux connus. Ils présentent les défauts de toute schématisation. D'abord, ils manquent de nuance. Pour être appliquée au contexte parisien, la catégorie «petit immeuble ancien» par exemple, devrait être subdivisée en fonction de la date de construction, du statut initial de l'immeuble... Par ailleurs, cette classification présente quelques lacunes. Certains cas ne se rangent dans aucune des trois catégories. Ils pourraient constituer des figures intermédiaires. Il en est ainsi des grands immeubles sur dalle, qui cumulent les difficultés qu'implique leur très grande taille avec les effets pervers de leur complexité juridique. Comme dans certains immeubles plus récents, ces copropriétés reposent sur une structure en «mille-feuille» (copropriété et association foncière, copropriété secondaire dans certains cas) : sols et sous-sols relèvent de systèmes juridiques différents, ce qui alourdit les charges et complexifie la gestion.

Mais cette réflexion autour d'une typologie des processus de dégradation permet d'insister sur la multiplicité des facteurs de dégradation et leur imbrication. Une typologie adaptée aux spécificités du parc parisien reste cependant à construire.

### **DE LA NOTION DE «SIGNE AVANT-COUREUR» À CELLE DE RISQUE**

Les analyses rétrospectives qui précèdent ne permettent pas de savoir si les processus étaient prévisibles. Mais elles donnent des instruments utilisables pour une analyse prospective et incitent à abandonner la notion de «signe avant-coureur» au profit de celle d'indicateur de risque.

Ces analyses suffisent à invalider le raisonnement déterministe sur chacun des facteurs de dégradation : aucun facteur n'agit seul, aucun n'agit mécaniquement et chacun d'eux a des effets variables en fonction du contexte. On pourrait en déduire que le processus de dégradation d'un immeuble est unique et peu prévisible. Mais on constate aussi que l'intrication des différents facteurs n'échappe pas à la compréhension. Certaines corrélations peuvent être mises en évidence à condition de ne pas décontextualiser l'analyse des processus de dégradation. En particulier, les caractéristiques du bâti et la dynamique des marchés immobiliers apparaissent comme des conditions importantes des processus de dégradation. C'est pourquoi il semble pertinent d'adapter le choix des indicateurs de dégradation aux caractéristiques du contexte local (choix effectué dans la présente étude).

La dimension aléatoire des processus analysés incite à envisager la dégradation non pas comme une anomalie, mais comme un risque, amplifié par un faisceau de facteurs dont il s'agit de dégager les relations. Ce risque est d'autant plus prévisible qu'il est relié aux mécanismes d'évolution du parc privé dans son ensemble. En se dotant d'instruments appropriés, on peut donc accroître sa capacité de prévision. Cela suppose de dépasser l'approche descriptive de la dégradation pour adopter un autre mode de raisonnement. Au lieu de rechercher des signes avant-coureurs, il convient de s'interroger sur la notion de risque, qui incite à raisonner en termes d'éventualité, de probabilité. Il s'agit d'un exercice difficile, qui impose de résoudre de nombreux problèmes. La première est évidemment l'inaccessibilité de données qui seraient idéalement «pertinentes».

Mais la plus importante est certainement le doute relatif à l'idée même de prévision du risque. Cette étude y apporte plusieurs réponses. Elle fonde la recherche d'indicateurs pertinents sur la connaissance du contexte parisien. Elle repose sur l'expérimentation et s'inscrit dans la durée. C'est pourquoi elle présente un double intérêt : non seulement apporter une connaissance sur le risque de dégradation à Paris mais aussi contribuer à la connaissance de ce risque de façon générale et à la construction de méthodes adéquates pour l'appréhender. Pour cela Paris constitue un terrain idoine : à la différence des autres départements, les données de niveau communal y sont immédiatement accessibles et unifiées.



## II. Proposition d'une méthode de repérage des immeubles présentant un risque de dégradation

L'exercice présenté ci-après retrace les étapes de la définition et de mise en œuvre d'un outil de prévention de la dégradation des immeubles parisiens. L'objectif est de proposer une méthode permettant de repérer les immeubles fragiles le plus en amont possible du processus de dégradation.

La méthode proposée est expérimentale. Elle repose sur deux grands principes.

Compte tenu de l'importance du parc privé parisien, le repérage des immeubles présentant un risque de dégradation doit, dans un premier temps du moins, être réalisé statistiquement, à partir des données détenues par les acteurs du logement et de l'habitat. Il se doit d'être aussi précis que possible. Les données recherchées seront des données à l'immeuble. Cette démarche présente l'avantage d'être pragmatique, reproductible et relativement peu coûteuse à mettre en œuvre.

La dégradation du bâti parisien n'est pas un phénomène dont la cause est unique. Il s'agit d'un processus le plus souvent lent et progressif dont l'origine peut être multiple. Cette observation conduit à rechercher des immeubles qui cumulent plusieurs types de difficultés pour ensuite les classer en fonction du degré de leurs difficultés.

Les résultats de la méthode pour le repérage des immeubles présentant un risque de dégradation devront nécessairement être confrontés à la réalité de terrain pour tenter d'évaluer l'intérêt et les limites de la méthode proposée.

### ÉTAPE N°1 - DÉFINITION D'UN CHAMP D'OBSERVATION

---

On a choisi d'exclure du champ d'observation les immeubles ayant un propriétaire public ou social, une occupation dominée par des activités économiques ou encore une date de construction postérieure à 2000.

Le champ d'observation correspond ainsi aux immeubles d'habitat privé construit avant 2000. Ce champ englobe à Paris plus de 50 000 parcelles.

50 000 parcelles entrent dans le champ d'observation.

Cet effectif résulte des filtres successifs appliqués au fichier cadastral 2007.

Paris compte environ 75 000 parcelles :

- Dont 67 800 sont bâties ;
- Dont 54 600 sont majoritairement dédiées à l'habitation ;
- Dont 50 800 appartiennent à un ou plusieurs propriétaires privés ;
- Dont 50 277 ont été construites avant 2000.

On retient pour la suite ce chiffre de 50 277 parcelles à observer.

### ÉTAPE N°2 - STRUCTURATION D'UNE BASE DE DONNÉES

---

Une base de données a été créée pour dresser la liste des 50 000 immeubles concernés et être en mesure d'accueillir des informations à leur sujet. La base a été initiée à partir de deux fichiers :

- Le fichier cadastral (propriétés bâties et non bâties, Direction des Impôts, 2007) ;
- L'enquête de datation des immeubles (enquête Apur, 2007).

Concrètement une liste a été dressée qui fait état pour chacun des immeubles concernés de divers renseignements.

Renseignements réunis au départ sur les 50 000 immeubles du champ d'observation :

- Le nombre de bâtiments et de logements ;
- La présence ou non d'activités ;

- Nom et type de propriétaire ;
- Répartition des logements par nombre de pièces ;
- Répartition des logements par tranche de superficie ;
- Répartition des logements par statut d'occupation.

C'est à partir de ce point de départ que des informations supplémentaires ont été recherchées pour aider à définir le «risque».

### **ÉTAPE N°3 - RECHERCHE D'INDICATEURS DE RISQUE**

---

Les indicateurs susceptibles d'aider à la définition du risque de dégradation ont été systématiquement recherchés en vue d'être analysés et éventuellement incorporés à la base de données. Quatre rubriques de risque ont été distinguées : type de l'immeuble ; qualité du bâti et entretien ; déficiences de gestion ; concentration d'occupants à faibles revenus.

#### **Type d'immeuble**

- Une forte concentration de petits logements locatifs, selon les données du cadastre, 2007.  
On compte 7 500 immeubles caractérisés par une forte proportion de petits logements (1 et 2 pièces) en location. On définit un immeuble à dominante de petits logements locatifs, tout immeuble ayant plus de 70 % de logements occupés par un locataire <sup>27</sup> (moyenne Paris pour les immeubles d'habitat privé : 61 %) et ayant plus de 70 % de logements de 1 ou 2 pièces (moyenne Paris pour les immeubles d'habitat privé : 60 %). Parmi ces immeubles à dominante de petits logements locatifs, 356 sont suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.

#### **Qualité du bâti et entretien**

- Les mises en demeure au titre de la sécurité, bureau de la sécurité de l'habitat de la Préfecture de Police de Paris.  
On compte 1 212 immeubles concernés par une procédure en cours, au 1<sup>er</sup> janvier 2008, pour des raisons de sécurité (péril, sécurité incendie, intoxication au monoxyde de carbone...) dont 216 sont suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.
- Les mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD), Service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris.  
On compte 823 immeubles concernés par une procédure en cours, au 1<sup>er</sup> avril 2008, avec une mise en demeure au titre du RSD, dont 77 sont suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.
- Les données sur le ravalement, (Service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris).  
1 434 immeubles sont concernés par un retard de ravalement au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le STH ayant noté la façade de ces immeubles en mauvais état (note = 4). 137 sont déjà suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.
- Les «diagnostics plomb» positifs faisant suite à un signalement au titre d'une entrée santé ou habitat, en parties communes ou privatives, Mission saturnisme de la Préfecture de Paris.  
Cela correspond à 833 immeubles entre 2004 et 2008 ayant fait pour la plupart l'objet de travaux palliatifs. Parmi eux, 238 sont suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.
- Les «Constats de risque d'exposition au plomb» (CREP) avec facteurs de dégradation de niveau 3, selon les données de la Préfecture de Paris transmises à la «Mission Saturnisme» depuis avril 2007.  
On compte 209 immeubles concernés par un CREP positif de niveau 3, dont 9 sont suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.

---

27. Le terme «locataire» est pris dans son acception la plus large de «non propriétaire». Cela revient à englober

parmi les locataires les ménages logés gratuitement ou les logements vacants.

### Déficiences de gestion

- Les factures d'eau impayées (factures d'eau impayées 120 jours après leur émission ou déclarées irrécouvrables à la fin de l'année 2007) transmises par les deux fournisseurs d'eau : Eaux de Paris pour la rive droite et Eau et Force pour la rive gauche.  
On compte 243 immeubles concernés au 1<sup>er</sup> janvier 2008 dont 32 sont déjà suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.

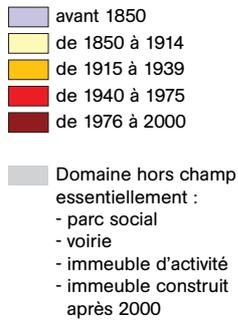
### Concentration d'occupants à faibles revenus

- Les aides du fond de solidarité logement (FSL) attribuées aux ménages ayant des difficultés financières d'obtenir une aide pour entrer dans un logement (caution) ou pour s'y maintenir (retard de loyer).  
On compte 2 351 immeubles abritant au moins un bénéficiaire du FSL, en considérant les aides attribuées par la DASES entre 2004 et 2007 au titre de l'entrée et du maintien dans les lieux. Les aides EDF n'ont pas pu être obtenues. 128 sont déjà suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé. Mais seulement 6 immeubles, en moyenne, sont concernés chaque année par plus d'un ménage bénéficiaire.
- La présence de demandeurs de logement d'après les données de la Ville de Paris en 2007.  
On compte 900 immeubles concernés avec une présence des demandeurs de logements très significative (les demandeurs représentent au moins 5 ménages demandeurs et 15 % des ménages de l'immeuble), dont 143 sont suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé.

D'autres indicateurs ont été recherchés mais n'ont pu être obtenus, soit pour des raisons d'indisponibilité à l'échelle de l'immeuble, soit parce que les données n'étaient pas informatisées ou encore pour des raisons de confidentialité :

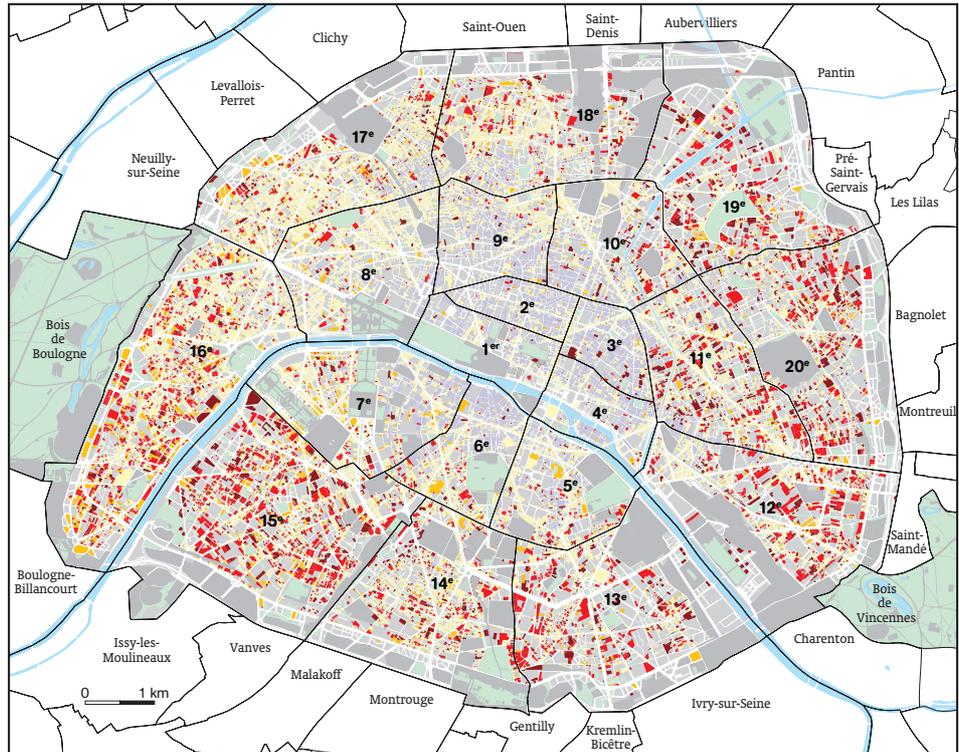
- Informations des syndics sur l'état comptable ;
- Revenus des ménages ;
- Aides de la CAF ;
- Relevés d'observation des conditions de logement des travailleurs médico-sociaux ;
- Factures EDF impayées ;
- Demandes déposées au titre du droit au logement opposable (DALO) et notamment les demandes dites « prioritaires » ;
- Niveau et le rythme des ventes de logements.

### Époque de construction des immeubles d'habitat privé



Source :  
Enquête Apur 2007, complétée par  
fichier des propriétés bâties et non  
bâties de la DGI au 01/01/2007

apur  
ATERR - AMENAGEMENT DURABLE



### Immeuble de petits logements locatifs

Immeubles\* ayant plus de 70 %  
de petits logements (une ou deux  
pièces) et plus de 70 % de  
logements locatifs au 01/01/2007

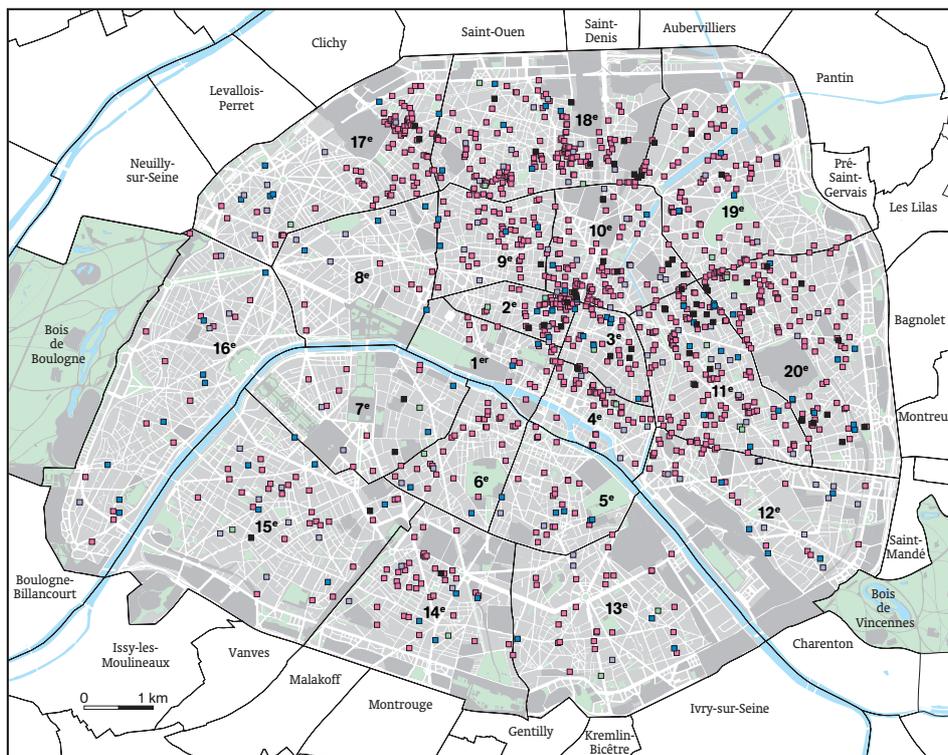
Total : 7 534 immeubles

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

Source :  
Fichier des propriétés bâties et non  
bâties, Direction Générale des Impôts,  
novembre 2008.

apur  
ATERR - AMENAGEMENT DURABLE





### Mise en demeure au titre de la sécurité

Immeubles\* concernés par une mise en demeure prise par la Préfecture de Police au 31/12/2007 au titre de :

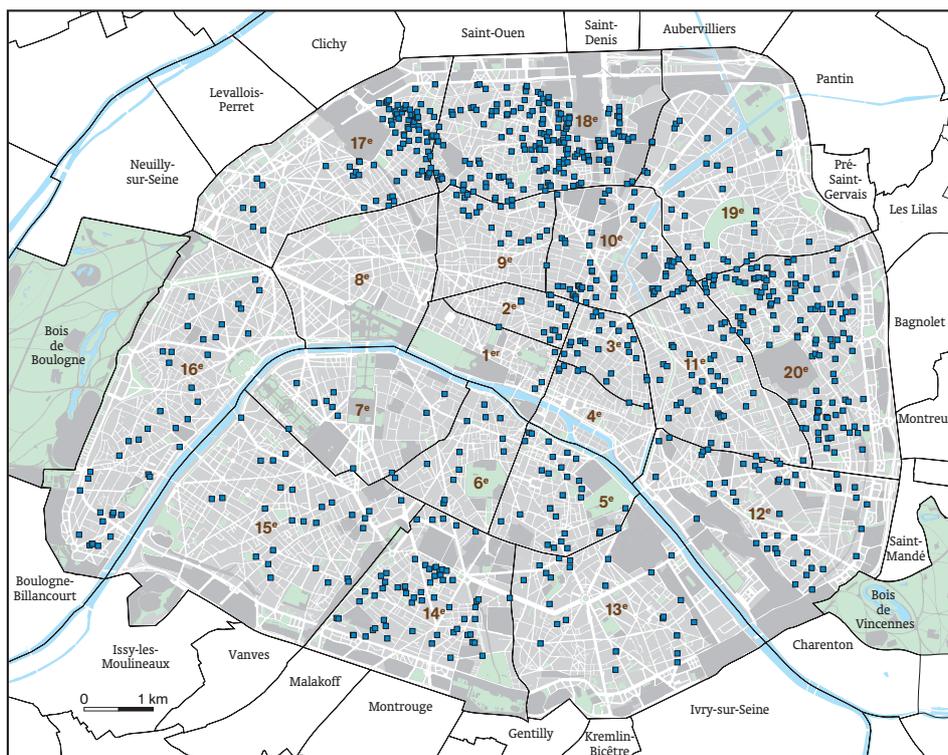
- péril (948 immeubles)
- sécurité incendie (19)
- autre problème de sécurité (95)
- intoxication au monoxyde de carbone (90)
- cumul (60)

Total sans doubles comptes : 1 212 immeubles

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

Source : Préfecture de Police de Paris, bureau de la sécurité de l'habitat, mars 2008.

apur  
ASSOCIATION PARISIAISE  
URBAINES



### Mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Immeubles\* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 31/03/2008

Total : 823 immeubles

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

Source : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat, Service Technique de l'Habitat, septembre 2008.

apur  
ASSOCIATION PARISIAISE  
URBAINES

### Diagnostic plomb positif

Immeubles\* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 2008

Total : 833 immeubles

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

Source : Préfecture de Paris, Mission saturnisme, mars 2008.

apur  
Association pour  
un Paris Urbain et Rural



### Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Immeubles\* ayant fait l'objet d'un CREP positif avec un facteur de dégradation des parties communes de niveau 3 entre avril 2007 et janvier 2008

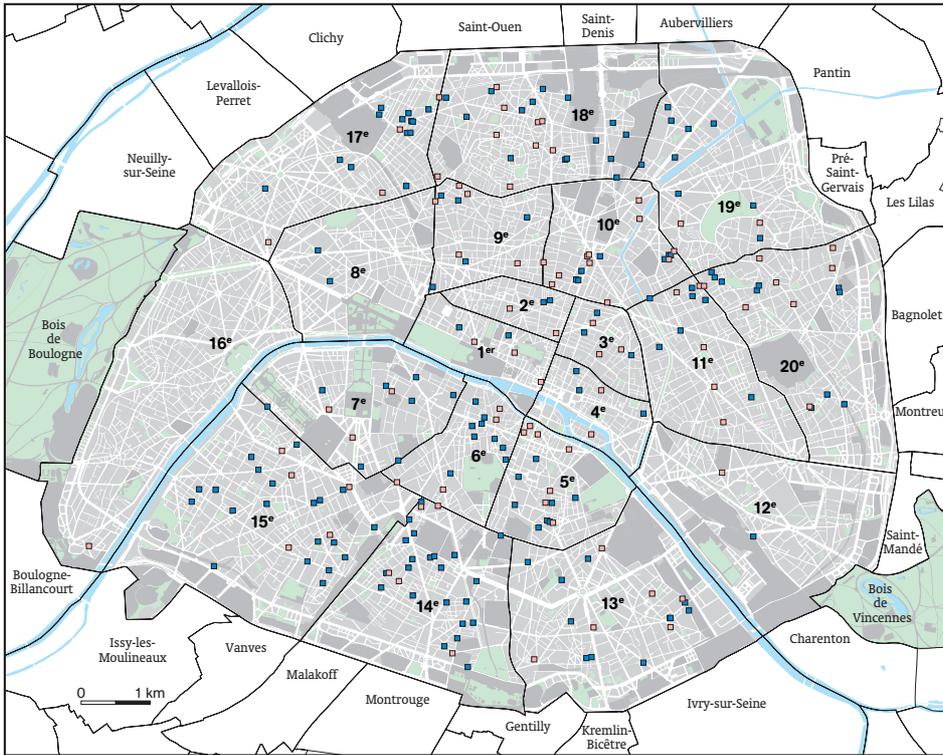
Total : 209 immeubles

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

Source : Préfecture de Paris, Mission saturnisme, mars 2008.

apur  
Association pour  
un Paris Urbain et Rural





**Facture d'eau impayée ou déclarée irrécouvrable**

Immeubles\* concernés par :

■ factures impayées à 120 jours au 31/12/2007 (157 immeubles)

■ factures déclarées irrécouvrables au 31/12/2007 (86)

Total sans doubles comptes : 243 immeubles

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

Source : Ville de Paris, Direction de la Protection de l'Environnement, mars 2008.



**Forte présence de demandeurs de logements**

Immeubles\* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 31/12/2007

■ immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15% du total des ménages (874 immeubles)

■ dont immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur à 3 ménages (26 immeubles)

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

Source : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat, Service du Traitement de la Demande de Logement, novembre 2008.



### Bénéficiaire du fond de solidarité pour le logement (FSL)

Immeubles\* concernés par la présence des ménages ayant bénéficié des aides du FSL (entrée ou maintien dans les lieux) entre 2004 et 2007

- immeubles abritant au moins un ménage bénéficiaire (2 351 immeubles)
- dont immeubles abritant plus d'un ménage bénéficiaire par an (6)

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

Source : Ville de Paris, DASES, novembre 2008.



### Façade en mauvais état

Immeubles\* dont la façade est en mauvais état au 31/12/2007

Total : 1 434 immeubles

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

Source : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat, Service Technique de l'Habitat, septembre 2008.

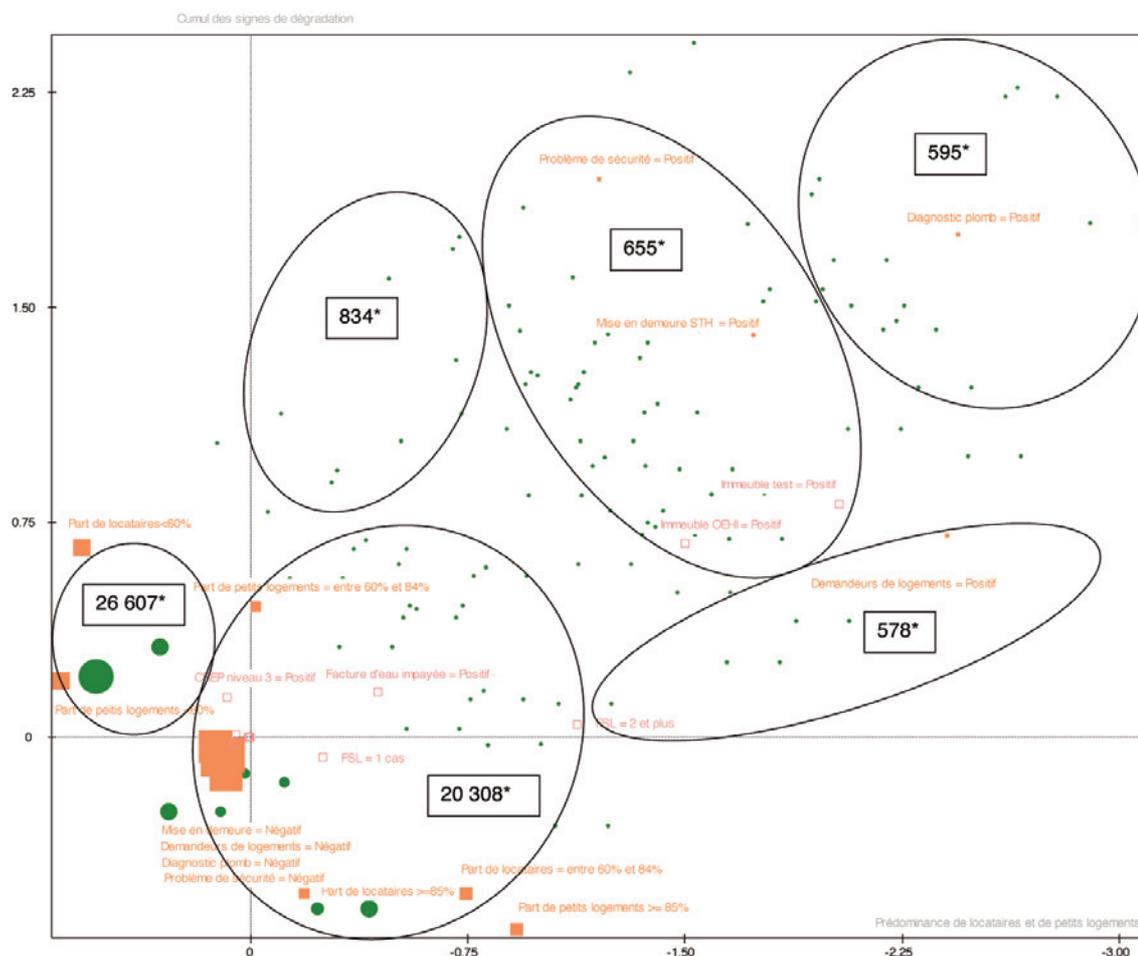


## ÉTAPE N°4 – EXPERTISE ET SÉLECTION DES INDICATEURS

La pertinence des indicateurs quant au risque de dégradation doit naturellement être vérifiée. La phase d'expertise et de sélection des indicateurs passe par l'analyse cartographique (la localisation correspond elle aux secteurs dans lesquels se concentrent les immeubles dégradés ?) ainsi que par l'analyse factorielle.

### Analyse factorielle des correspondances

L'objectif de l'exercice est de rechercher les correspondances entre les immeubles du champ d'observation en fonction de leur parenté avec des immeubles d'ores et déjà identifiés comme dégradés. L'analyse factorielle établit des correspondances entre les 50 000 immeubles en fonction des indicateurs de dégradation. Elle permet donc de synthétiser une information qui sans cela serait peu lisible (50 000 immeubles et une dizaine d'indicateurs). Les immeubles sont tous positionnés en fonction de deux axes. Il s'agit ensuite plus précisément d'observer leur positionnement par rapport à deux univers de référence : l'un constitué des immeubles suivis dans le cadre de l'Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé ; l'autre constitué de 20 immeubles récemment dépistés par les services du logement de la Ville de Paris pour les risques avérés qu'ils présentent.



\* hors immeubles suivis dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité ou de l'habitat dégradé

Le graphique s'organise autour de deux axes :

- L'axe horizontal représente la taille des logements et le statut d'occupation : plus les immeubles sont projetés vers la partie droite du graphique, plus ils présentent une part importante de petits logements locatifs ;
- L'axe vertical exprime le cumul de difficultés : plus un immeuble est projeté vers la partie haute du graphique, plus il cumule les difficultés.

À partir des résultats de l'analyse factorielle, les immeubles peuvent être regroupés en fonction de leurs proximités dans des classes homogènes et distinctes les unes des autres. Les immeubles se répartissent en 6 groupes, que l'on peut ramener à 2 grandes catégories :

- 49 000 immeubles se caractérisent par une absence de signes de dégradation (2 groupes) ;
- 2 600 immeubles présentent au moins un signe. L'un des groupes comprend 578 immeubles marqués par une prédominance de petits logements locatifs d'une part et par une forte présence de ménages demandeurs d'autre part ; deux autres groupes, comptant respectivement 834 et 655 immeubles, sont caractérisés par des signes de dégradation uniquement liés à des problèmes de sécurité ou de salubrité. Enfin 595 immeubles se caractérisent par un cumul de signes : tous ont fait l'objet d'un diagnostic plomb positif, un quart ont des problèmes des problèmes de sécurité, un quart présente une forte part de demandeurs. Ce sont aussi globalement des immeubles de petits logements locatifs.

### L'exercice conduit à écarter trois indicateurs

L'analyse factorielle a permis de tester la pertinence des indicateurs et conduit à écarter deux d'entre eux : «CREP de niveau 3» et «bénéficiaires du FSL».

L'analyse factorielle a montré que l'indicateur «CREP de niveau 3» concerne peu d'immeubles et que ce ne sont pas ceux qui sont concernés par les autres variables, ce qui dénote un pouvoir explicatif médiocre. L'indicateur construit à partir des aides du FSL est lui aussi mal corrélés avec les autres variables de l'analyse factorielle. Par ailleurs très peu d'immeubles abritent plus d'un bénéficiaire du FSL.

Les données sur le ravalement (Ville de Paris) sont également écartées. La cartographie des retards de ravalement montre en effet que l'indicateur traduit surtout l'organisation des campagnes de ravalement et non de l'état réel des façades.

Les autres indicateurs ont été intégrés à la base de données.

## ÉTAPE N°5 – HIÉRARCHISATION DU RISQUE À PARTIR DU CUMUL D'INDICATEURS

À ce stade, on dispose sur chaque immeuble de renseignements d'origines variées exprimant un risque présomptif de dégradation. Il s'agit maintenant d'observer les cumuls d'indicateurs et de pondérer leur poids afin d'exprimer un risque statistique de dégradation.

Une note est attribuée à chaque immeuble en fonction du type et du nombre de difficultés rencontrées en considérant que certaines sont plus graves que d'autres.

### Pondération des indicateurs

- Prédominance de petits logements locatifs = 2 points ;
- Problèmes de sécurité = 2 points ;
- Problèmes de salubrité = 2 points ;
- Problèmes de saturnisme = 2 points ;
- Part importante de demandeurs de logements = 1 point ou 2 points <sup>28</sup> ;
- Factures d'eau impayées = 1 point.

On considère qu'un immeuble cumulant au moins deux types de difficultés, présente à terme un risque de dégradation. Parmi les immeubles parisiens d'habitat privé, 700 immeubles sont dans cette situation. Les immeubles inscrits dans le plan de lutte contre l'habitat indigne ont été volontairement exclus de ce groupe d'immeubles à risque, parce qu'ils sont déjà identifiés comme insalubres ou dégradés et qu'ils font déjà l'objet d'un dispositif opérationnel.

Au sein des immeubles à risque, il est possible de distinguer les immeubles selon l'intensité du risque. Les immeubles peuvent être répartis en deux groupes :

- Les immeubles qui cumulent deux types de difficultés différentes, dont certaines peuvent être circonscrites à l'échelle du logement (mise en demeure au titre de la sécurité ou du règlement sanitaire départemental par exemple). 488 immeubles sont concernés. La majorité des immeubles à risque que l'on trouve Rive Gauche sont dans ce cas. Ce type de situation est également majoritaire dans les arrondissements de l'ouest et du centre de Paris.

28. Un point pour les immeubles présentant une part importante de demandeurs de logements supérieure ou égale à 15 % des ménages résidant dans l'immeuble

et à 5 ménages demandeurs et 2 points aux immeubles où résident au moins trois demandeurs propriétaires de leur logement.

- Les immeubles qui cumulent au moins trois types de difficultés différentes. 212 immeubles sont concernés. Ces immeubles, pour lesquels le risque paraît plus élevé, se trouvent principalement dans le 18<sup>e</sup> arrondissement autour des quartiers de Château-Rouge et de La Chapelle, dans le 17<sup>e</sup> arrondissement autour des Epinettes et dans le quartier du grand Belleville à la frontière entre les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

#### Classement des immeubles à risque

Poids correspondant au cumul des facteurs de difficultés	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombres d'immeubles	40 410	428	7 695	344	488	120	48	30	7	7	
Total d'immeubles *	49 577										
Dont immeuble ayant 4 ou plus	700										

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

### ÉTAPE N°6 – DESCRIPTION DES IMMEUBLES À RISQUE

À partir des fichiers collectés, il est possible de décrire les 700 immeubles repérés statistiquement comme présentant un risque de dégradation.

#### Géographie des immeubles à risque

La répartition par arrondissement des 700 immeubles repérés ne correspond qu'en partie à la géographie actuelle de l'insalubrité. Les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements rassemblent 60 % des immeubles (contre 85 % dans l'observatoire du saturnisme, de l'insalubrité ou de l'habitat dégradé), soit 405 immeubles. Autre différence importante un peu plus d'un quart des immeubles (114 immeubles) sont situés Rive Gauche (contre seulement 4 % des immeubles de l'observatoire).

#### Répartition par arrondissement des immeubles à risque

Arrondissements	1 <sup>er</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>	6 <sup>e</sup>	7 <sup>e</sup>	8 <sup>e</sup>	9 <sup>e</sup>	10 <sup>e</sup>	11 <sup>e</sup>	12 <sup>e</sup>	13 <sup>e</sup>	14 <sup>e</sup>	15 <sup>e</sup>	16 <sup>e</sup>	17 <sup>e</sup>	18 <sup>e</sup>	19 <sup>e</sup>	20 <sup>e</sup>	Paris
Nb. d'immeubles	8	15	22	11	17	9	4	0	14	43	60	25	20	38	26	8	78	162	48	92	700
Nb. de logements	120	317	548	233	383	208	121	0	319	1 316	2 076	821	1 716	1 156	743	188	2 283	6 058	2 382	2 683	23 671

#### Immeubles à risque déjà inscrits dans un dispositif opérationnel, en OPAH

		Nombres d'immeubles	Total
OPAH en cours	Arts-et-Métiers (3 <sup>e</sup> )	17	136
	Épinettes (17 <sup>e</sup> )	45	
	La Chapelle (18 <sup>e</sup> )	32	
OPAH en projet	Belliard-Doudeauville (18 <sup>e</sup> )	35	
	Sentier (2 <sup>e</sup> )	7	

#### Principales caractéristiques des immeubles à risque

##### De petits immeubles situés sur de petites parcelles

Les immeubles identifiés statistiquement comme présentant un risque de dégradation du bâti sont situés sur des parcelles de petite taille : 470 m<sup>2</sup> et 1 015 m<sup>2</sup> de surface d'habitation (contre 520 m<sup>2</sup> et 1 170 m<sup>2</sup> dans l'ensemble du parc privé parisien).

En moyenne ces immeubles comptent 34 logements, ce qui est supérieur au nombre de logements moyen observé pour l'ensemble des parcelles d'habitat privé (23). Ces parcelles sont donc un peu plus petites mais comptent plus de logements que la moyenne parisienne. Cela s'explique par la petite taille des logements dans ces immeubles. Dans les immeubles à risque 87 % des logements sont des studios ou 2 pièces, contre 60 % dans l'habitat privé.

### Les immeubles à «risque»

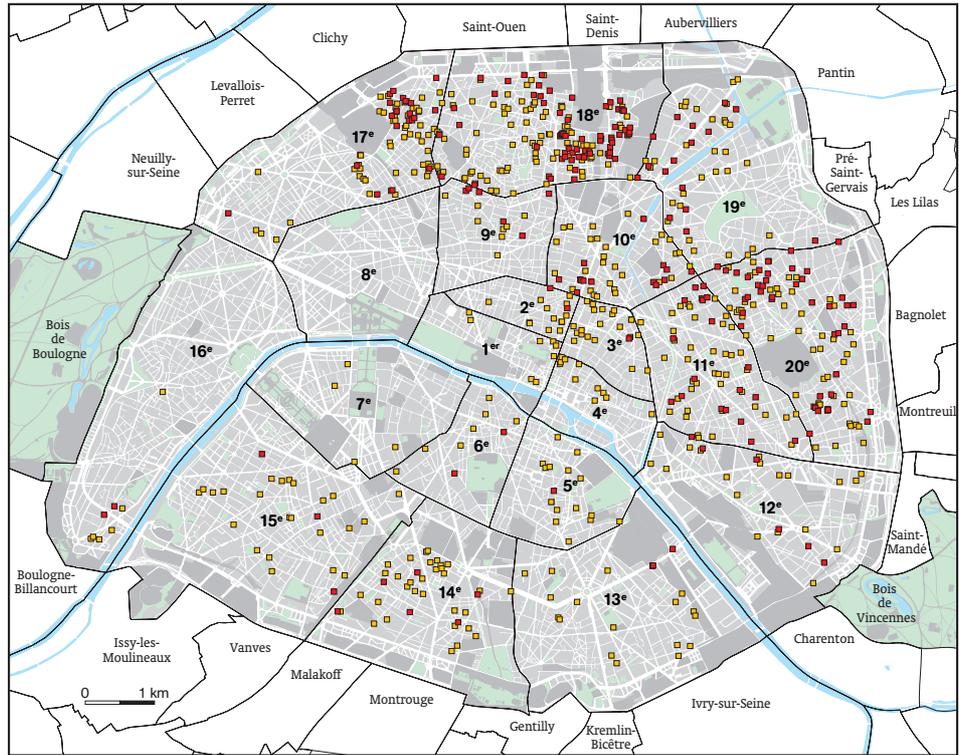
- immeubles\* présentant un risque de dégradation du bâti (cumul de deux types de difficultés) : 488 immeubles
- immeubles\* présentant un risque de dégradation du bâti élevé (cumul de trois types de difficultés) : 212 immeubles

Total sans doubles comptes : 700 immeubles

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

Source : APUR, novembre 2008.

apur  
Association pour l'Urbanisme et la Prévention de l'Urbanisme

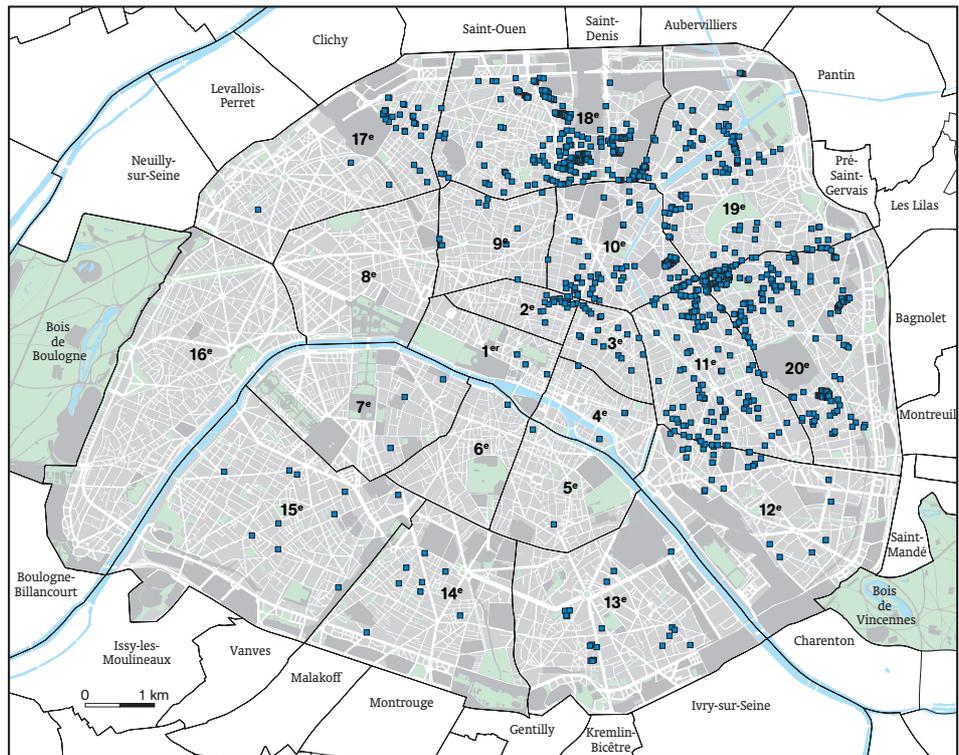


### Immeubles inscrits au plan de lutte contre l'habitat indigne

Total : 1 030 immeubles

Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, novembre 2008.

apur  
Association pour l'Urbanisme et la Prévention de l'Urbanisme



## Des immeubles anciens

Plus de 90 % des 700 immeubles ont été construits avant 1915 (633 immeubles), 7 % l'ont été entre 1915 et 1939 (48 immeubles), 1 % entre 1940 et 1975 (6 immeubles), 1,5 % entre 1976 et 2000 (13 immeubles). Parmi ces derniers, 9 immeubles très récents, construits après 1990, connaissent déjà des difficultés d'après les traitements statistiques réalisés.

Cette répartition des immeubles selon les époques de construction est assez proche de celle de l'ensemble des immeubles d'habitat privé parisien. Toutefois, sans surprise, on note une surreprésentation du parc ancien dans le groupe des immeubles à risque. 81 % de ces immeubles ont été construits avant 1915, 7 % entre 1915 et 1939, 7 % entre 1940 et 1975, 5 % entre 1976 et 2000.

## Près de 200 immeubles en propriété unique

Au sein des immeubles à risque, 198 immeubles appartiennent à un propriétaire unique : 104 appartiennent à des personnes physiques ; 62 à des SCI. Outre les 23 immeubles dont on ne connaît pas le monopropriétaire, les 9 immeubles restant se répartissent entre sociétés industrielles et commerciales (2), associations (3) et des sociétés foncières et immobilières (3).

Cela signifie que près de 30 % des immeubles à risque sont des monopropriétés, contre un peu plus d'un quart dans l'ensemble des immeubles d'habitat privé (16 % des 50 000 parcelles d'habitat privé qui constituent le champ de la présente étude appartiennent à un propriétaire unique). 21 % des logements sont occupés par leur propriétaire, 63 % par un locataire et 16 % sont vacants.



Rue Pétion, 11°



Rue Servan, 11°



Rue de la Réunion, 20°



Rue de la Réunion, 20°



Rue de la Réunion, 20°



Rue de la Réunion, 20°

## ÉTAPE N°7 – VÉRIFICATION DU RISQUE DANS LES SECTEURS D'OPAH

Le «risque» suggéré par les indicateurs statistiques est-il confirmé sur le terrain par les opérateurs spécialisés. C'est ce que l'on a cherché à savoir au niveau d'un échantillon d'immeubles.

Les services du logement de la Ville de Paris ont bien voulu apporter leur collaboration en demandant aux opérateurs des cinq OPAH en cours ou en projet à l'automne 2008 de fournir une expertise sur les immeubles «à risque» situés dans leur périmètre d'intervention. Il leur était demandé de réaliser un diagnostic individuel de ces immeubles et en fin de compte, d'infirmer ou de confirmer la réalité du risque.

Sur 700 immeubles «à risque», les cinq périmètres d'OPAH en incluent 136 (cf. carte ci-après).

Nombre d'immeubles à risque identifiés dans les périmètres d'OPAH :

- OPAH Sentier (2<sup>e</sup> arr.) : 7 immeubles à risque. Pas d'opérateur désigné en octobre 2008 ;
- OPAH Arts et Métiers (3<sup>e</sup> arr.) : 17 immeubles à risque. Opérateur : Pacte de Paris ;
- OPAH Épinettes (17<sup>e</sup> arr.) : 45 immeubles à risque. Opérateur : Pacte de Paris ;
- OPAH Belliard – Doudeauville (18<sup>e</sup> arr.) : 32 immeubles à risque. Opérateur en charge de l'étude pré-opérationnelle : Urbanis ;
- OPAH La Chapelle (18<sup>e</sup> arr.) : 35 immeubles à risque. Opérateur : Urbanis.

Le diagnostic a pu être réalisé sur 116 d'entre eux<sup>29</sup>. Il a consisté à apprécier l'état général du bâti, à vérifier l'existence d'éventuels désordres d'occupation et à interroger le syndic sur le fonctionnement de la copropriété (cf. questionnaire en annexes). Au terme du diagnostic, l'opérateur a validé ou non l'existence du risque tout en appréciant son potentiel évolutif : le risque décelé est-il stabilisé, en régression ou en progression.

### Dans 90 % des cas, le risque de dégradation existe

Les diagnostics des opérateurs confirment le risque de dégradation pour 103 immeubles (sur 116). Plus précisément, on distingue trois types de situation dans lequel le risque est confirmé :

- 27 immeubles en cours de travaux. Les travaux sont en cours ou très récemment achevés. La plupart du temps ces travaux ont pour effet de mettre fin au risque repéré par l'analyse statistique ;
- 45 immeubles présentent un risque qui tend à s'aggraver. Les opérateurs observent une tendance à la dégradation. Souvent il s'agit de défaillances de gestion qui s'aggravent avec l'accumulation des impayés. Les travaux reconnus nécessaires sont sans cesse différés. Dans 4 immeubles, la situation très dégradée a conduit la Ville de Paris à décider d'une acquisition publique en vue d'une transformation en logement social.
- 31 immeubles présentent un risque stabilisé ou en régression. L'évolution de ces immeubles reste incertaine. Il s'agit souvent d'immeubles ayant à réaliser des travaux lourds dont l'engagement a été plusieurs fois différé ou remis en discussion. Ou encore les travaux sont votés mais les appels de fonds ne sont pas honorés et les travaux ne sont pas engagés. Néanmoins dans plus de la moitié des cas, une prise de conscience existe et la trésorerie n'est pas mauvaise. L'opérateur estime qu'une issue positive se dessine.

Ces trois catégories totalisent 103 immeubles pour lesquels l'étude statistique a révélé une situation de risque qui se trouve confirmée par les observations de terrain. Néanmoins :

- 13 immeubles ne présentent pas de risque avéré. L'état de l'immeuble est jugé satisfaisant : ni les caractéristiques techniques, ni les conditions d'occupation, ni la gestion ne laissent présager un risque. Dans 9 cas, l'immeuble est bien entretenu. Souvent, des travaux ont été réalisés ces dernières années. Il faut noter que tous ces immeubles avaient obtenu la note minimale de 4 lors de l'exercice du cumul des indicateurs. Dans 4 cas, les opérateurs ne sont pas parvenus à entrer en contact avec le syndic ou n'ont pas obtenu de coopération de sa part. Le diagnostic est donc incomplet. Néanmoins les immeubles ne présentent pas de risques apparents de dégradation.

29. Pour 20 immeubles en effet, l'investigation de terrain s'est avérée irréalisable pour des raisons diverses : opérateur non encore désigné (OPAH Sentier), délai

imparti trop court (12 diagnostics sur 32 non réalisés dans l'OPAH Belliard – Doudeauville) ou difficultés d'accès à l'immeuble (1 cas dans l'OPAH Épinettes).

**Résultats de l'expertise des immeubles à «risque» dans les secteurs d'OPAH**

	Immeubles concernés		Immeubles à risque					
			Oui		Travaux en cours ou récents		Non	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
<b>Belliard-Doudeauville (18<sup>e</sup>)</b>	20	100	15	75	4	20	1	5
<b>La Chapelle (18<sup>e</sup>)</b>	35	100	22	63	13	37	0	0
<b>Épinettes (17<sup>e</sup>)</b>	44	100	31	70	7	16	7	16
<b>Arts-et-Métiers (3<sup>e</sup>)</b>	17	100	9	53	3	18	5	29
<b>Total OPAH</b>	<b>116</b>	<b>100</b>	<b>76</b>	<b>66</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>11</b>

**Les immeubles à «risque»**

- immeubles\* présentant un risque de dégradation du bâti (cumul de deux types de difficultés)
- immeubles\* présentant un risque de dégradation du bâti élevé (cumul de trois types de difficultés)

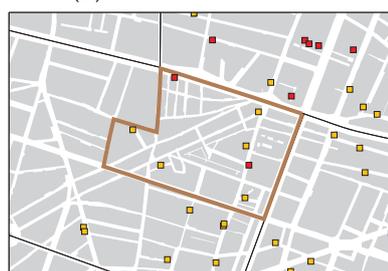
\* ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000

Source : APUR, novembre 2008.



**OPAH en projet**

Sentier (2<sup>e</sup>) : 7 immeubles

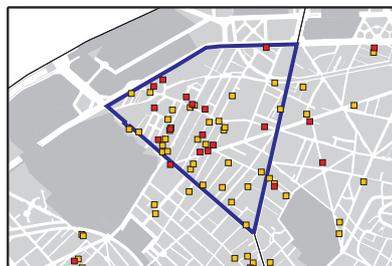


Belliard-Doudeauville (18<sup>e</sup>) : 32 immeubles

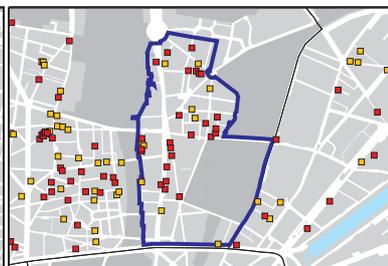


**OPAH en cours**

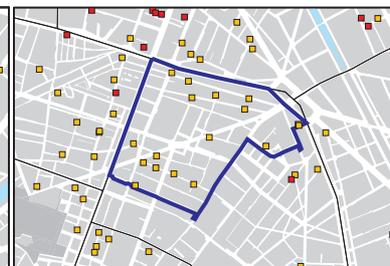
Épinettes (17<sup>e</sup>) : 45 immeubles



La Chapelle (18<sup>e</sup>) : 35 immeubles



Arts et Métiers (3<sup>e</sup>) : 17 immeubles





## Conclusion

### Bilan de la démarche

Grâce aux données fournies par les administrations parisiennes en charge de l'habitat et au terme d'une série de croisements informatiques, un effectif de 700 immeubles «à risque» a été identifié sur le territoire parisien.

La notion de risque est ici définie par le cumul d'au moins deux des critères suivants :

- Forte concentration de petits logements locatifs dans l'immeuble ;
- Mise en demeure au titre de la sécurité ;
- Mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental ;
- Diagnostics plomb positifs en parties communes ou privatives ;
- Pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 % ;
- Factures d'eau de l'immeuble impayées.

La hiérarchisation des risques permet en outre de distinguer deux groupes d'immeubles :

- 488 immeubles cumulant 2 types de difficultés ;
- 212 immeubles cumulant au moins 3 types de difficultés.

Dans 90 % des cas, le diagnostic des opérateurs confirme la réalité du risque. C'est ce que montre l'expertise de terrain réalisée sur 116 immeubles à risque localisés dans une OPAH.

Par ailleurs l'exercice présente des limites. Elles tiennent d'abord au fait que certains immeubles anciens sont mal connus de la Préfecture et des services municipaux du logement. Lorsque les fichiers originels sont muets, l'exercice tourne court.

Une autre limite est propre aux immeubles des années 1950-1960-1970 voire 1980, dont les risques de dégradation sont difficiles à appréhender. Les barres et les tours dont les installations vieillissent ou dont les conditions de sécurité se dégradent ne sont pas identifiables par des critères classiques tels que ceux qui ont été retenus.

Le repérage des immeubles à risque apparaît donc pertinent essentiellement pour l'habitat ancien. Pour l'habitat récent (postérieur à 1940), d'autres approches seraient nécessaires davantage basées sur des critères de gestion (impayés, administrateurs provisoire...) et sur des aspects techniques particuliers (sécurité des ascenseurs, sécurité IGH...).

D'ores et déjà la méthode exposée peut être mise à profit pour le lancement d'un outil de prévention de la dégradation dans le parc privé d'avant 1949 à Paris.

### Améliorer la connaissance

L'outil de repérage peut encore être significativement amélioré. En particulier des indicateurs qui n'ont pu être obtenus dans les délais de l'étude 2008 restent à mobiliser pour couvrir de façon plus large l'évaluation des risques :

- Mise en vente judiciaire de logements en raison de charges impayées ;
- Placement de l'immeuble sous administration judiciaire dans les deux dernières années ;
- Données de gestion des syndicats de copropriété.

Ces données sont à rechercher, pour les unes, auprès du Tribunal de Grande Instance (TGI), pour les autres par l'entremise et avec le concours d'organismes centraux comme la CNAB et la FNAIM voire des associations telles que l'ARC. Par ailleurs, les opérateurs d'OPAH, mais également l'ADIL 75 et les organismes associatifs chargés d'actions d'aide ou de conseils sur le logement, ainsi que d'autres partenaires plus institutionnels peuvent être mobilisés pour le recueil de nouvelles adresses d'immeubles à risques.

D'autre part, la liste des immeubles à risque nécessite une actualisation régulière sur la base des informations nouvelles en provenance des services. Une édition 2009 est d'ores et déjà programmée, en lien avec les administrations contributrices.

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

Même s'il ne représente que 1,5 % des parcelles étudiées, le nombre d'immeubles à risque est quantitativement important (700).

Cet effectif justifie la mise en place d'un outil de prévention et de veille permettant à la collectivité de réagir en amont et d'éviter les lourds impacts socio-économiques que peut générer la spirale de la dégradation, tant pour les habitants de ces immeubles que pour la puissance publique.

La mise en place d'un dispositif de prévention de la dégradation dans l'habitat ancien recouvre différentes actions :

- La maîtrise d'œuvre par l'Apur de l'observatoire, qui effectuera une mise à jour régulière de la liste des immeubles à risque, ainsi que son enrichissement d'année en année ;
- Une mission spécifique, qui pourrait prendre forme d'une prestation de service pour le traitement préventif de l'habitat indigne. Cette mission aurait en charge ;
  - Un diagnostic de terrain venant confirmer la réalité du risque. Ce diagnostic ne doit pas être uniquement technique. Outre l'étude du bâti, il doit dresser, en lien avec le syndic et le conseil syndical l'état des difficultés dans les domaines comptables, juridiques et financiers. Le rôle du diagnostic est aussi d'identifier les ménages présentant des difficultés sociales ou vivant dans des conditions d'indécence.
  - Un soutien de premier niveau aux immeubles qui le nécessitent. Sur la base du diagnostic, des recommandations seraient présentées au conseil syndical, au syndic et devant l'assemblée générale des copropriétaires. Une assistance serait apportée à la copropriété pour l'aider à engager les premières actions et orienter les copropriétaires vers les interlocuteurs qualifiés. Un accompagnement serait réalisé, consistant en un suivi annuel de l'avancement des actions préconisées <sup>30</sup>.
- Enfin les immeubles à risque dont l'état aurait évolué au point de basculer dans la dégradation avérée devraient être signalés afin de faire l'objet d'une action de résorption plus résolue, telles que celles mises en œuvre à Paris depuis 2002, au moyen d'incitations à la réhabilitation privée ou par l'appropriation publique.

---

30. À noter que le «projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion» présenté au Sénat prévoit la désignation d'un observateur du syndicat de copropriété. La mission de ce dernier «comprend une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que l'élaboration de préconisations pour rétablir l'équilibre

financier du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, assurer la sécurité des occupants de l'immeuble». Cet observateur serait désigné par le tribunal de grande instance à la demande des copropriétaires, du syndic ou des éventuels créanciers de la copropriété. Sa mission est financée par ces mêmes acteurs.

## Annexes

**Annexe 1 :**

Typologie du bâti et des pathologies associées

**Annexe 2 :**

Diagnostics réalisés sur les immeubles à risque dans les secteurs d'OPAH

**Annexe 3 :**

Présentation synthétique des outils existant en matière de prévention de la dégradation



## Annexe 1 :

# Typologie du bâti et des pathologies associées

En fonction de leur époque de construction et de leur type architectural, les immeubles sont exposés à des risques de dégradation de nature totalement différente.

Ainsi les dégradations qui affectent les immeubles «de faubourg» n'ont-elles rien à voir avec celles qui peuvent toucher les tours et les barres et des années 1970.

### Une typologie en six catégories pour mieux cerner les pathologies

Une analyse a été menée pour préciser la notion de risque en fonction des générations d'immeubles les mieux représentées dans la capitale.

Six types d'immeubles sont distingués :

- Immeubles d'avant 1850 ;
- Immeubles haussmanniens et post-haussmanniens (1850-1914) ;
- Immeubles «faubouriens» (1800-1914) ;
- Immeubles construits entre 1915 et 1939 ;
- Immeubles construits entre 1940 et 1975 ;
- Immeubles construits entre 1975 et 2000 ;

C'est une typologie très simplifiée mais qui paraît suffisante pour «dégrossir» la notion de risque et cerner à grands traits les pathologies spécifiques.

Pour chaque type, une fiche a été établie qui présente :

- Une définition sommaire ;
- Une carte des immeubles concernés (selon l'enquête datation 2007, apur) ;
- Une description du système constructif ;
- Une approche des principales altérations et risques de dégradation les plus courants.

Cet exercice ouvre la voie à un travail de définition statistique du risque qui serait plus fin que celui présenté ci-après.

### LES IMMEUBLES D'AVANT 1850

---

On englobe dans cette catégorie la plus grande partie des immeubles d'habitation construits au XVII<sup>e</sup>, au XVIII<sup>e</sup> et au cours de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle mais en exceptant les hôtels particuliers et les bâtiments exceptionnels.

L'immeuble d'avant 1850 s'inscrit souvent dans un parcellaire étroit issu de la typologie médiévale. Depuis la rue, il produit un effet de verticalité lié à l'étroitesse de la façade alors que la parcelle est généralement profonde. Le mode de construction n'autorise que de courtes portées : les franchissements sans appui intermédiaire ne dépassent pas une largeur de six à huit mètres.

#### Système constructif

On décline ici, élément par élément, les grandes caractéristiques des immeubles de cette époque :

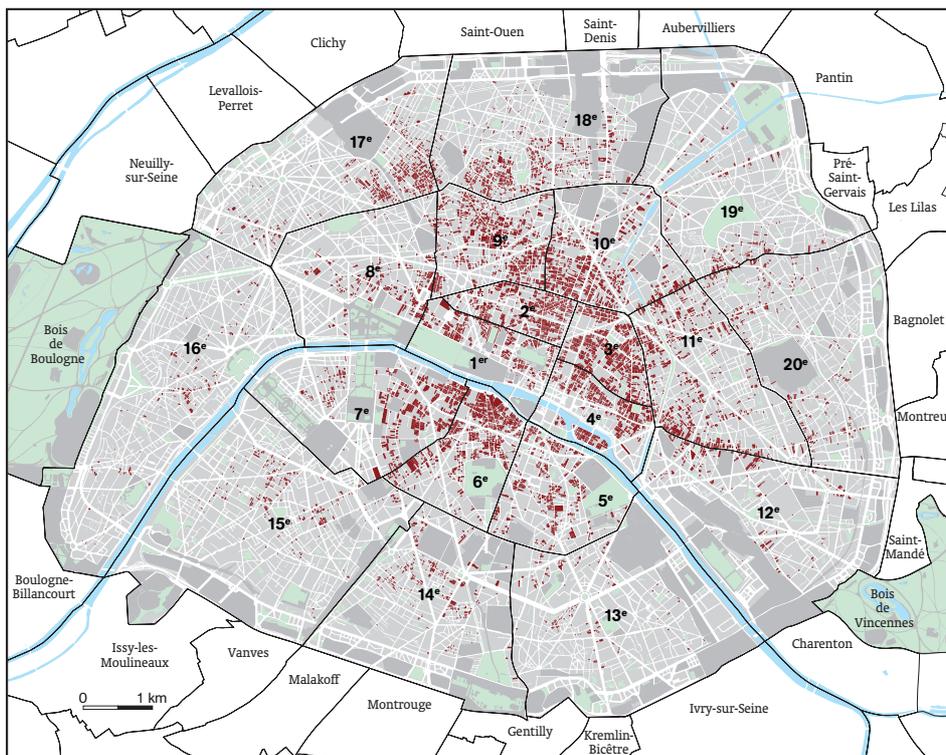
- Les façades sont «légères», composées d'une structure en pans de bois et d'un remplissage en maçonnerie : moellons, parpaings ou plâtras. Ces matériaux sont recouverts de plâtre, qui les protège de l'humidité et de l'incendie. Les immeubles les plus bourgeois bénéficient sur rue de murs en pierre ou mixte (pierre et remplissage en moellons) sur toute leur épaisseur ;
- Les murs mitoyens et les refends porteurs sont construits à l'aplomb et constitués de moellons. Perpendiculaires à la façade, ils portent les planchers et les cheminées dont les hautes souches couronnent les toits ;
- Les refends intérieurs, parallèles à la façade, sont en pans de bois et maçonnerie. Ils sont d'aplomb et assurent le contreventement de la structure ;
- Les planchers, structurés par des poutres en bois (chêne ou sapin) portent entre deux mitoyens. En cas de portées plus importantes, des poteaux et poutres en bois ou en fonte sont utilisés ;
- La charpente est en chêne, de forme variable selon la parcelle, avec une couverture en ardoise ou en tuile. Enfin l'escalier principal est en chêne, en limon et les balustrades en fer forgé ;

### Immeubles d'habitat privé construits avant 1850

- Domaine hors champ essentiellement :
  - parc social
  - voirie
  - immeuble d'activité
  - immeuble construit après 2000

Source :  
Enquête Apur 2007, complétée par  
fichier des propriétés bâties et non  
bâties de la DGI au 01/01/2007

apur  
ASSOCIATION POUR  
L'ÉTUDE ET LA RECONSTRUCTION  
DES IMMEUBLES ANCIENS



- Les fluides. En dehors des plus « bourgeois », les immeubles ne possédaient à l'origine ni véritable cuisine, ni W.C. ni salle de bains. Les eaux pluviales et eaux usées empruntaient les mêmes descentes en zinc, puis en fonte aux étages. Les conduits d'eaux vannes, en fonte, n'ont été que tardivement raccordés aux égouts. Les ventilations et les conduits de fumée des fourneaux, des poêles et surtout des cheminées sont des massifs en brique agrafés aux murs porteurs, perpendiculaires à la façade.

### Principales altérations et risques de dégradation les plus courants

Les immeubles de cette époque ont tous été profondément modifiés par rapport à leur état d'origine avec la réorganisation des fluides et l'introduction des équipements de confort dans les logements. Même si tous ont déjà été fortement remaniés, ils représentent toujours un patrimoine délicat à restaurer.

Statique du bâtiment :

- Certaines des dégradations observées se relient aux travaux réalisés à différentes époques qui ont eu pour effet de dégrader la ventilation naturelle des structures porteuses en bois ou de perturber la statique du bâtiment.

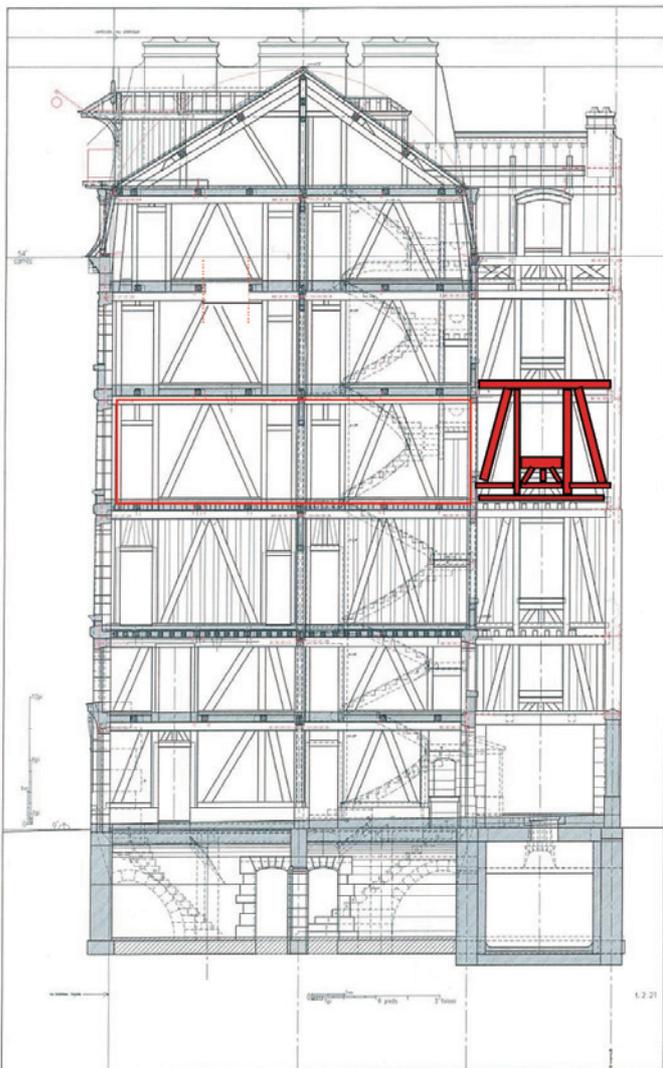
Respiration des façades :

- Le type de ravalement et l'attention apportée aux détails de la modénature (bandeaux, moulures, motifs divers) participent de la bonne tenue des façades. Pour des raisons d'économie, beaucoup d'immeubles de cette famille ont été ravalés au ciment avec une destruction des modénatures. On sait que le ciment empêche la ventilation naturelle de la structure en bois de la façade. De même l'absence de modénature favorise une concentration d'humidité dans les enduits.

Restructurations intérieures :

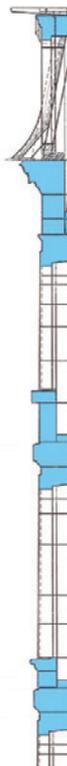
- Des problèmes surviennent lorsque les travaux amènent des surcharges et des modifications de la planimétrie ;
- En cas de changement d'implantation des cloisons, le risque de dérégler le contreventement du bâtiment sont plus faibles en ouvrant des baies dans les cloisons existantes plutôt qu'en démolissant ces dernières. Par ailleurs les nouvelles cloisons plus lourdes en maçonnerie ou en béton peuvent perturber la statique des planchers ;
- Concernant l'installation de colonnes montantes des fluides à l'intérieur de l'immeuble, les

### La structure des murs des façades et celle du refend intérieur



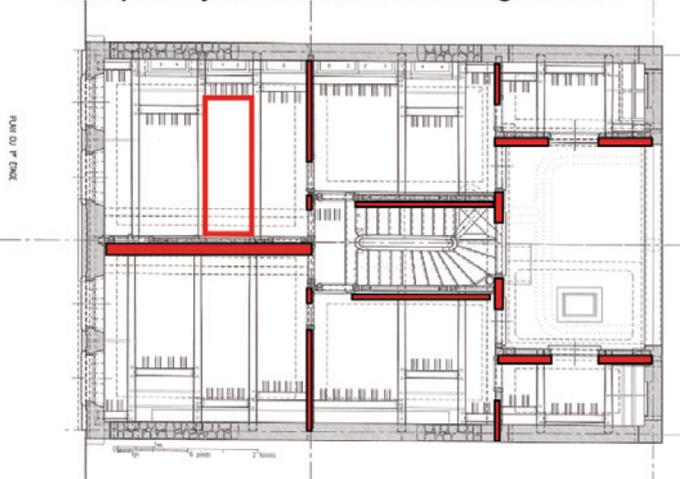
Les pans, les linteaux et les chaînages en bois peuvent être atteints par l'humidité, en particulier si les ravalements ont été faits au ciment et non au plâtre.

### Le système décoratif de la façade



La suppression des bandeaux, des moulures et autres motifs en plâtre (en bleu sur la coupe) lors des travaux de ravalement perturbe le système d'écoulement des eaux pluviales.

### Principe du système constructif d'un étage courant



La démolition de la structure en bois des murs porteurs et celle des refends peuvent entraîner des graves désordres structurels, ainsi que l'ouverture de trémies dans les planchers.

solutions globales sur tout l'immeuble sont nettement préférables aux interventions non coordonnées, qui risquent de mettre en péril la structure et la statique des planchers ;

- La mise aux normes des escaliers communes s'avère souvent difficile en raison du manque d'espace. Se pose en outre la question de l'aménagement de locaux communs (local vélo – poussettes, poubelles) ;
- Les planchers sont généralement en bon état mais leur niveau d'isolation acoustique est faible.

## LES IMMEUBLES HAUSSMANNIENS ET POST-HAUSSMANNIENS (1850-1914)

À partir de 1850 c'est un remodelage de la capitale qui s'organise de manière globale avec la percée de nouveaux boulevards. Les tracés se caractérisent souvent par un découpage en étoile qui crée des îlots triangulaires, différents des îlots rectangulaires de la période précédente.

Les nouveaux boulevards sont équipés d'un réseau d'égouts et d'alimentation en eau et en gaz. En 1859, sont définis la hauteur, le couronnement, les gabarits et les proportions des façades des immeubles à construire le long des nouvelles percées. C'est la naissance du style Haussmannien qui perdure jusqu'au début du 20<sup>e</sup> siècle.

### Système constructif

Les constructions haussmanniennes se caractérisent par une grande homogénéité technique, ce qui n'empêche que des produits industriels ont été introduits au fur et à mesure de leur apparition sur le marché. En particulier à partir de 1880 des profils industriels en fer sont commercialisés (à un prix inférieur au bois), ce qui marque une charnière entre le style Haussmannien et Post-Haussmannien.

On décline ici, élément par élément, les grandes caractéristiques de ces immeubles :

- Les fondations sont de bonne qualité, sur «semelle» ou sur «pieux». Les caves, dont les plafonds en voûtes traversières sont surélevés par rapport au niveau de la rue, sont ventilées naturellement par des grilles intégrées dans la façade. Leurs murs sont en maçonnerie de meulière ou de moellons. Cette configuration limite les risques de remontées d'humidité ;
- Les façades sur rue sont en pierre de taille pour les lotissements bourgeois. Pour les immeubles plus modestes, des pierres dures sont utilisées en rez-de-chaussée et en entresol, et des pierres tendres, moins chères, en étages. Les balcons et les modénatures sont en pierres ;

### Immeubles d'habitat privé construits entre 1850 et 1914

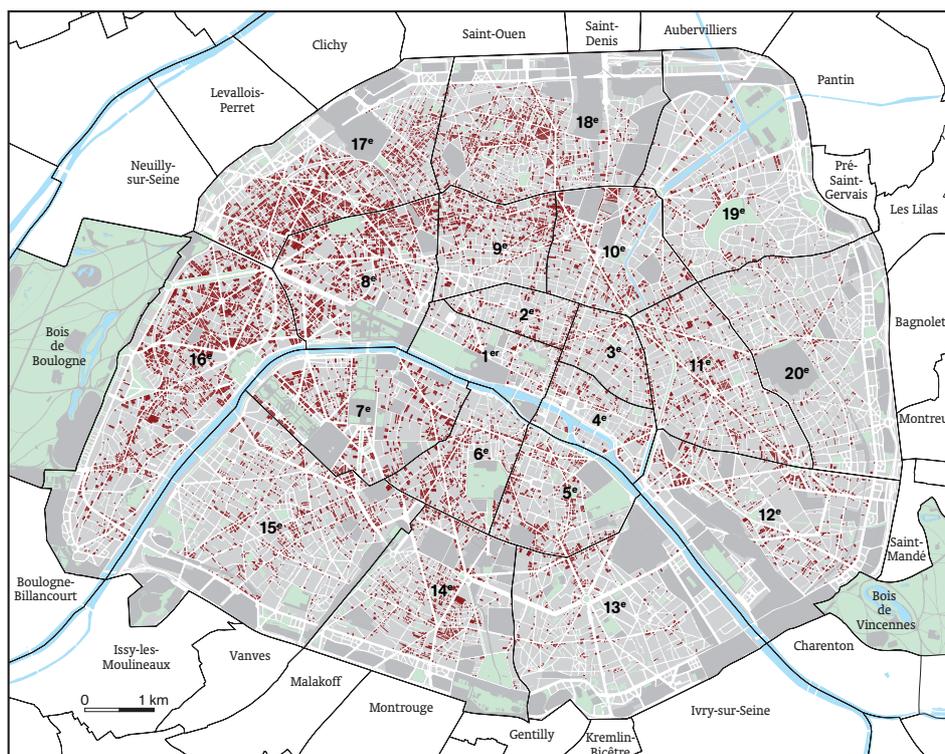
#### Type «Haussmannien»\*

- Domaine hors champ essentiellement :
- parc social
  - voirie
  - immeuble d'activité
  - immeuble construit après 2000

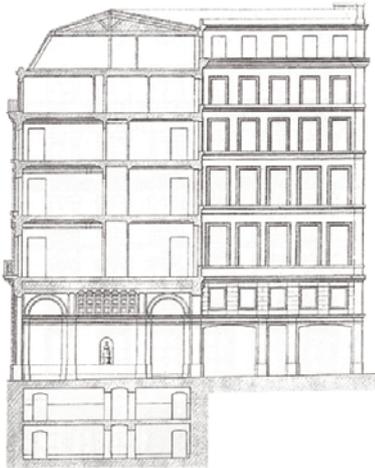
\* défini en fonction de la date de construction de l'immeuble et des matériaux utilisés par la façade et la toiture

Source :  
Enquête Apur 2007, complétée par  
fichier des propriétés bâties et non bâties de la DGI au 01/01/2007

apur  
ANALYSE URBAINES ET TERRITORIALES



### Coupe



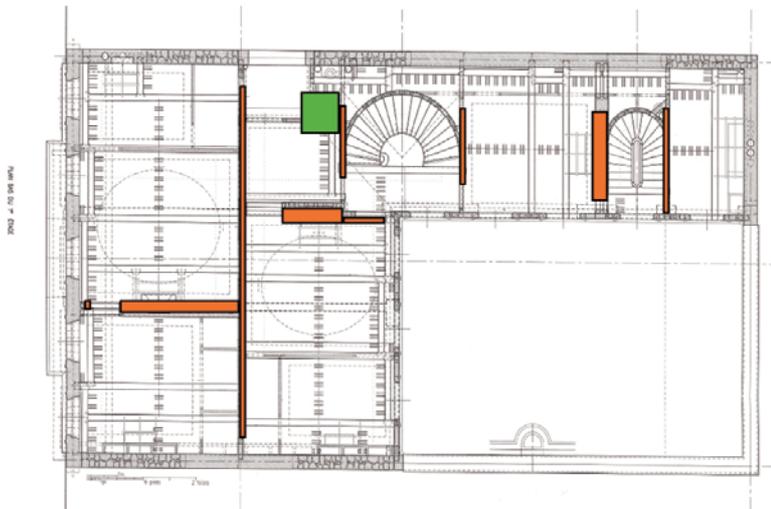
La structure de l'immeuble, avec 1 ou 2 niveaux de caves et un rez-de-chaussée commercial, protège les logements des remontées d'humidité.

### Façade sur rue



Les murs des façades, en pierre de taille, favorisent une bonne isolation thermique.

### Principe du système constructif d'étage courant



La démolition des refends (en orange sur le plan) peut déséquilibrer la statique de l'immeuble et entraîner des fissurations sur les murs des étages inférieurs ou une déformation des planchers.

- Les façades sur cour sont en moellons (pierre calcaire tendre), ravalés au plâtre. On ne trouve que rarement des pans de bois ;
- Les murs mitoyens sont en maçonnerie, souvent en pierres de grande dimension au rez-de-chaussée ;
- Les refends intérieurs en maçonnerie sont perpendiculaires à la façade lorsque les planchers sont en bois, et parallèles à la façade lorsqu'ils sont en métal. Dans les immeubles post-haussmanniens, les refends porteurs sont parfois en pans de fer sur toute la hauteur des étages et sont hourdés à la brique ;
- Les cloisons séparatives non porteuses sont en pans de bois et plâtras ;
- Les planchers d'avant 1880 sont en bois mais intègrent une série importante de pièces d'assemblage en métal. À partir de 1880, le fer est systématiquement employé. Les espaces entre les fers de formes différentes sont remplis avec des hourdis en plâtre, mâchefer ou pots creux. Les plafonds sont en plâtre. Les sols sont en parquets de chêne. L'épaisseur de ce type de plancher formant un caisson épais assure une bonne isolation acoustique.
- La charpente en chêne ou en sapin apparaît sous deux formes : combles à la Mansart ou toits à deux pentes couverts en zinc et ardoises ;
- L'escalier principal (ou unique) est en chêne à limon. Il est composé d'un quartier tournant et d'un noyau central ;
- Contrairement à la période néoclassique, les bâtiments haussmanniens sont équipés de colonnes de fluides : Cela concerne les immeubles construits le long des nouvelles percées urbaines, où sont installés par la ville les égouts, et les alimentations en eau et gaz ;
- Les écoulements d'eaux pluviales et d'eaux usées sont en zinc puis en fonte. Les eaux-vannes empruntent des chutes en fonte situées dans les courettes intérieures. Les alimentations en eau et en gaz (qui sert à l'éclairage), les ventilations et les conduits de fumée se situent dans des massifs en brique intégrés aux refends.

### Principales altérations et risques de dégradation les plus courants

Compte tenu de la qualité des matériaux d'origine, notamment de la pierre en façade, les immeubles haussmanniens présentent une bonne statique et ont bien vieilli. Toutefois des risques d'altération et de dégradation existent.

Façades :

- Les façades côté cour sont les plus exposées aux risques d'infiltration. C'est pourquoi l'utilisation du plâtre, comme dans les bâtiments réalisés avant 1850, est recommandée au moment du ravalement. Une protection des pierres calcaires dégradées par la pollution et l'humidité est également à prévoir.

Cages d'escalier et fluides :

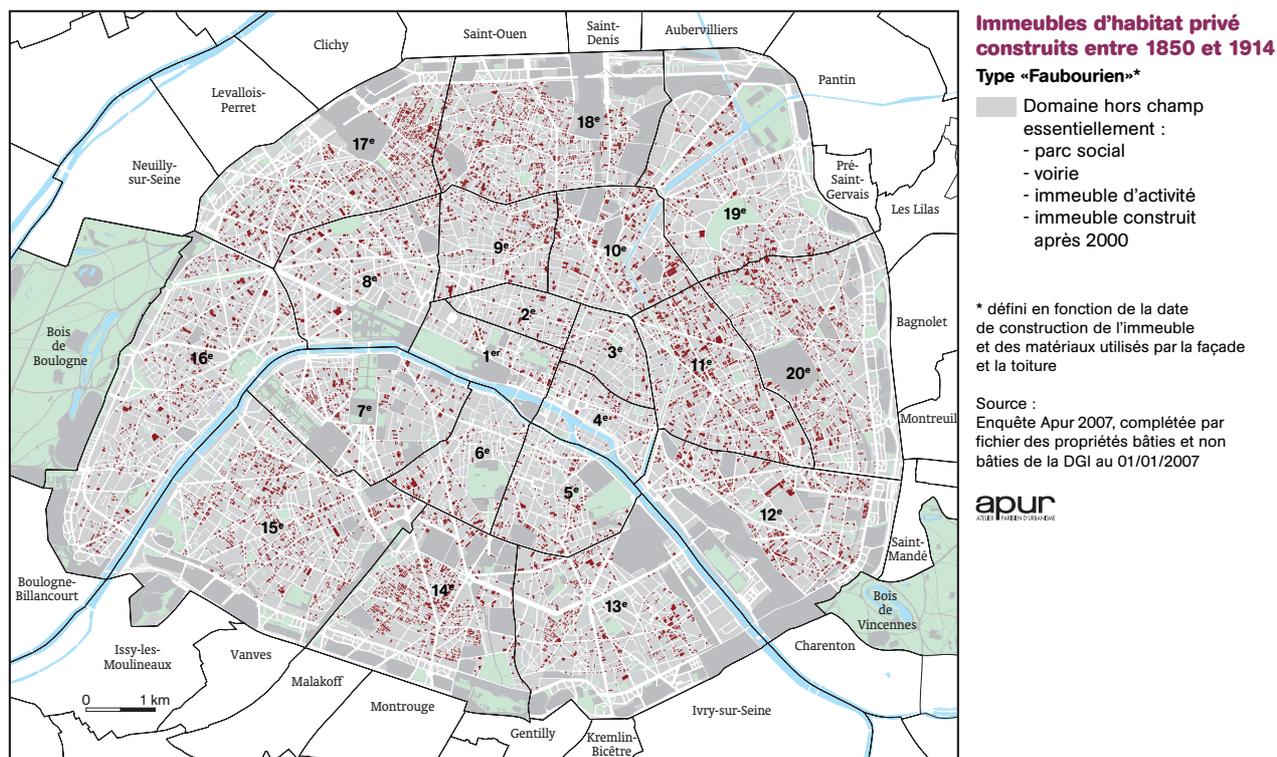
- Les escaliers tendent à se déformer avec le temps. Les marches et les gardes corps sont aujourd'hui hors normes ;
- L'installation d'un ascenseur (loi SRU) reste un problème délicat techniquement si on ne souhaite pas détruire une partie de l'escalier ou supprimer l'éclairage naturel de la cage d'escalier ;
- Des désordres ont pu être causés suite au renouvellement des réseaux : l'introduction des chutes à l'intérieur du logement, le changement des alimentations d'eau, de gaz, et d'électricité, le maintien des conduites d'eaux pluviales.

Restructurations intérieures :

- Les surcharges des planchers sans consolidation de la structure porteuse peuvent faire apparaître à court terme des fissures et à long terme des tassements différentiels ;
- Des désordres peuvent survenir suite à une transformation importante des cloisonnements intérieurs. Ce problème concerne aussi les immeubles haussmanniens de standing du 8<sup>e</sup> ou du 9<sup>e</sup> arr. lorsqu'ils sont transformés en bureaux. Les démolitions de cloisons peuvent en effet entraîner un dérèglement de la statique de l'immeuble.

Couverture :

- Des déperditions thermiques sont souvent observées au dernier étage, sous combles ;
- Le vieillissement des souches des cheminées et des chenaux peut amener des infiltrations.



## LES IMMEUBLES «FAUBOURIENS» (1800-1914)

L'immeuble «faubourien» désigne non pas un type architectural bien défini mais des constructions de différentes époques qui coexistent et se situent principalement dans les faubourgs annexés à Paris en 1860, au-delà de l'ancien mur des Fermiers généraux. La plupart datent de l'urbanisation très rapide qui a marqué les années 1860-1914 mais certains sont plus anciens et d'autres correspondent à des surélévations.

Par rapport aux standards de la construction haussmannienne de standing, les constructions faubouriennes font appel à des techniques et à des matériaux industriels meilleur marché. L'immeuble faubourien représente ainsi une forme dégradée et altérée de l'immeuble haussmannien. Les matériaux utilisés y sont plus pauvres ; le gabarit y est diminué ; l'articulation entre le soubassement, les étages nobles et les combles y est gommée ; les balcons filants en sont absents.

### Système constructif

Contrairement aux immeubles haussmanniens, les constructions faubouriennes utilisent des techniques et des matériaux industriels bon marché. Banalisées, détournées, les techniques de la construction haussmannienne sont ici au service d'une mise en œuvre simple et économique, incluant par exemple la récupération de rails de chemin de fer ou de poutres de bois provenant de démolitions au centre de Paris.

On décline ici, élément par élément, les grandes caractéristiques de ces immeubles :

- Les fondations sont en maçonnerie ou en bois avant 1880, et en béton de mâchefer <sup>31</sup> ou autres matériaux de récupération. Les caves ne sont pas toujours ventilées. Certains immeubles sont construits directement sur terre-plein de remblais ;
- Les façades sur rue sont en maçonnerie mixte constituée de pierre de meulière et de moellons <sup>32</sup>. Parfois la brique de récupération est utilisée. En rez-de-chaussée et en entresol, comme dans les immeubles haussmanniens pauvres, on utilise des pierres dures pour assurer un minimum de stabilité de la construction. En hauteur le mur est composé de pierres plus légères. Les chaînages et les angles sont faits de lits horizontaux de moellons. Les murs sont ravalés au plâtre, souvent sans autre motif que les encadrements des fenêtres, les bandeaux filants et les corniches ;
- Les façades sur cour sont soit en maçonnerie mixte, soit en pans de bois ravalés au plâtre ;

31. Mâchefer : substance dure spongieuse, utilisée pour l'entretien des pistes de course.

32. Moellons : pierre calcaire très tendre.

- Les murs mitoyens sont en moellons et ne portent pas les planchers ;
- Les refends, porteurs des planchers, sont parallèles à la façade. À la différence des refends haussmanniens, ils sont souvent en pans de bois, construction plus économique, qui va perdurer jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Les refends porteurs des escaliers et des conduits de cheminées sont perpendiculaires à la façade ;
- Les cloisons séparatives non porteuses sont en pans de bois et plâtras de récupération sans lien systématique ;
- Les planchers portent par des solives en bois jusqu'en 1880, ensuite on utilise des fers en I. Les traverses maintiennent l'écartement et la verticalité des solives. Les poutres sont souvent faites en bois de récupération et portent de la façade au refend central ou directement de mur à mur en s'appuyant sur les linteaux en bois au droit des fenêtres. Les hourdis en plâtre remplissent les espaces entre les solives. Les parquets sont en chêne ou en sapin selon le standing de la construction. Dans les cuisines on trouve des carrelages ;
- La charpente est faite à partir de bois du commerce, ou de récupération. Les toits sont à deux pentes ou en appentis simples. La couverture est en tuiles mécaniques, rarement en zinc ;
- L'escalier principal dans les immeubles modestes est en sapin avec une crémaillère <sup>33</sup> métallique ;
- Le système des fluides : à partir de 1880, les réseaux d'égout et d'alimentation en eau et gaz sont étendus au delà des percées haussmanniens mais le raccordement aux immeubles n'est parachévé qu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Les eaux pluviales et eaux usées sont raccordées à des fosses. Les eaux vannes sont récoltées dans des fosses en attendant que le tout-à-l'égout soit mis en place. L'alimentation d'eau se fait sur le palier, ou dans la cour (borne fontaine). Les alimentations en gaz sont rares.

### Principales altérations et risques de dégradation les plus courants

Les économies réalisées à l'origine, tant sur les matériaux que sur les techniques, rendent les immeubles faubouriens particulièrement fragiles et sujets aux risques de dégradation. Pour ces raisons, un diagnostic général est à recommander pour la plupart de ces immeubles, s'ils n'ont pas été fortement réhabilités. Les risques se situent à différents niveaux.

Fondations, façades, statique :

- Les fondations peuvent présenter des tassements différentiels. Ces derniers entraînent des fissurations dans les murs. L'absence de cave ou leur mauvaise ventilation peut provoquer des remontées d'humidité ;
- Les murs des façades étant constitués de matériaux hétéroclites sont exposés aux risques d'effritement et de fissurations ;
- Les pans en bois (linteaux en façade, poutres) risquent de se désagréger s'ils sont mal ventilés du fait d'enduits en ciment. Initialement, ces façades étaient enduites en plâtre avec des techniques traditionnelles ;
- Le vieillissement de la façade est favorisé par la suppression des modénatures (bandeaux, encadrements des fenêtres et moulures) lors des ravalements car ces éléments aident à l'évacuation des eaux de pluie. L'usage d'enduits ciment a souvent empêché une bonne «respiration» de la façade et favorisé son pourrissement ;
- Le refend central porteur en pans de bois est souvent démolé ou mal renforcé. Ceci peut entraîner des problèmes de statique lors de travaux de restructuration (comme dans les immeubles antérieurs à 1850).

Isolation :

- L'isolation thermique est généralement mauvaise. Ce problème est accentué par la faible qualité de la maçonnerie des murs extérieurs ;
- L'isolation acoustique des cloisons séparatives non porteuses est généralement défectueuse ;
- La performance acoustique des planchers est très faible.

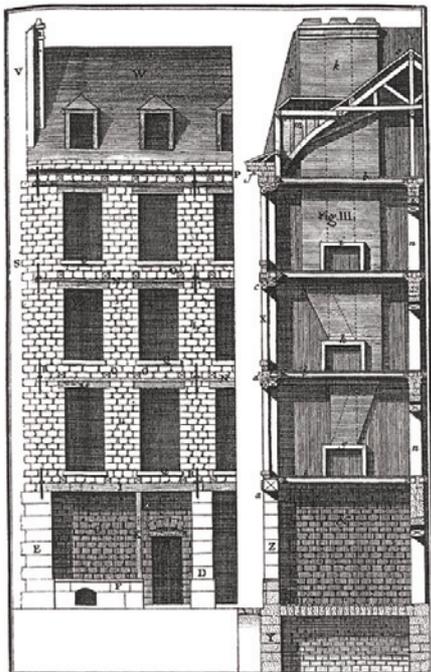
Travaux non coordonnés ou fait à l'économie :

- Les planchers risquent de présenter des déformations (flèches) s'ils reçoivent des charges transversales en excès. Comme évoqué plus haut, les planchers sont portés par des poutres, souvent issues de récupération, qui reposent sur des appuis intermédiaires incertains ;

---

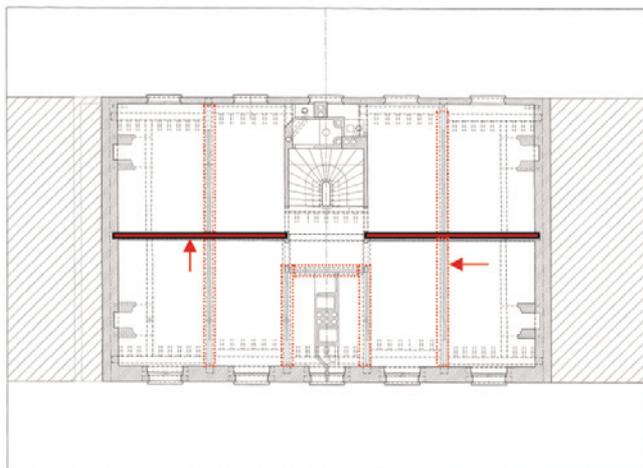
33. Élément qui reçoit les marches.

Façade et coupe d'une maison bâtie en moellon



Les fondations et les murs de façade sont exposés aux risques de tassements différentiels et de fissurations.

Plan type de distribution et de la travure des planchers



La démolition du refend central présente des risques, que celui-ci soit construit en bois ou en moellons, du fait de sa fonction porteuse. L'intervention sur les cloisons perpendiculaires à la façade, qui se surplombent et jouent ainsi un rôle de contreventement, reste aléatoire.

Plan d'un ensemble faubourien rue Saint-Denis



Sur ce plan ancien, les eaux usées et vannes sont récoltées dans une fosse (\*3). On observe la présence d'alimentation d'eau sur le palier (\*4), des bornes d'eau dans la cour (\*5) et des sanitaires collectifs desservant 2 à 3 logements par palier (\*6).

- La charpente est souvent dégradée en cas de présence de champignons, liée à la mauvaise qualité du bois et de la couverture.
- Les travaux non coordonnés d'installation et d'amélioration du confort sanitaire dans les appartements (salles d'eau, w.c. intérieurs, colonnes de fluides, cuisines) ainsi que les fusions d'appartements peuvent occasionner des désordres de structure, en particulier au droit des pièces humides (fuites et infiltrations).

## IMMEUBLES CONSTRUITS ENTRE 1915 ET 1939

L'évolution de la technologie industrielle s'accélère après 1900. Le squelette d'acier de l'immeuble haussmannien est progressivement supplanté par le béton armé, plus économique. Les procédés rationalisés de conduite de chantier aboutissent dans les années 1920 à des systèmes de préfabrication.

Les matériaux évoluent parallèlement : le béton armé est utilisé pour la construction de bâtiments néo-haussmanniens, Art nouveau, Art déco et dans les constructions de type HBM. La mise en œuvre consiste à une rationalisation des savoir-faire traditionnels avec des matériaux économiques industriels.

### Système constructif

On décline ici, élément par élément, les grandes caractéristiques de ces immeubles :

- Les matériaux prédominants de la période sont la brique et le béton ;
- Les façades sont porteuses : au rez-de-chaussée et à l'entresol, elles sont constituées de piles verticales en pierres dures. Aux étages, elles sont souvent construites en pans verticaux de briques de Vaugirard. Les linteaux et les appuis de fenêtres sont en béton. Dans les immeubles bourgeois datant de 1900-1910, la façade sur rue est en pierre de taille ;
- Le refend central, situé au milieu du bâtiment, entre les deux façades, est porteur. Celui-ci est constitué de poteaux et poutres de béton armé. Les surfaces entre les poteaux sont remplies par des briques et du mortier de chaux ;
- Les murs mitoyens sont en pierres meulières, hourdées au mortier de ciment ;
- Les planchers sont constitués en poutrelles de béton armé. Dans de rares cas, des profilés métalliques sont utilisés. Les poutrelles ont une portée d'environ 5 mètres, de la façade au refend central. Les espaces entre les poutrelles sont remplis par des briques creuses ou des

### Immeubles d'habitat privé construits entre 1915 et 1939

- Domaine hors champ essentiellement :
- parc social
  - voirie
  - immeuble d'activité
  - immeuble construit après 2000

Source :  
Enquête Apur 2007, complétée par  
fichier des propriétés bâties et non  
bâties de la DGI au 01/01/2007

apur  
CENTRE D'ETUDES ET DE RECHERCHES



### Ensemble HBM rue André Bréchet dans le 17e arr



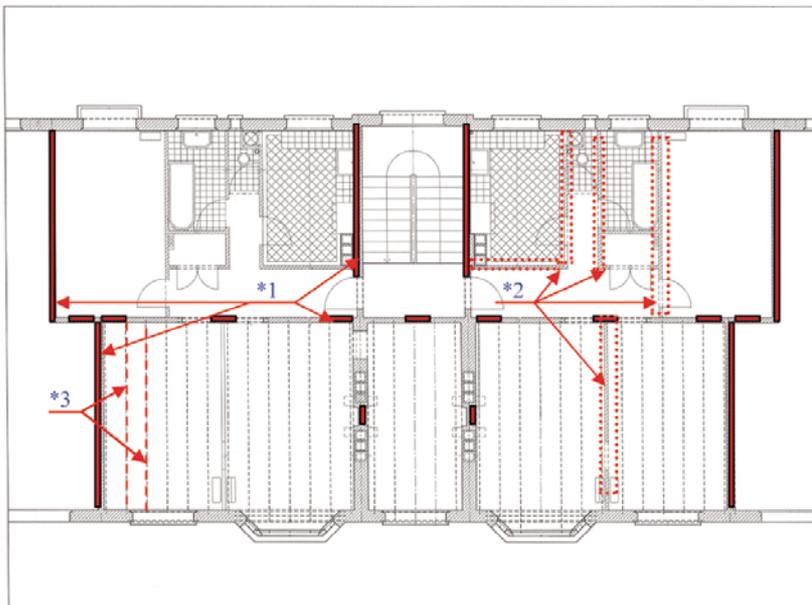
La solidité de ces ensembles immobiliers repose sur la structure des fondations et des caves, en béton armé, tandis que les rez-de-chaussées et les entresols sont en pierre et les étages en briques.

### Appartement traversant réaménagé



Exemple d'une réhabilitation respectueuse du bâtiment: les poteaux et les poutres en béton du refend central ont été conservés. Seuls les remplissages en briques et en mâchefer ont été détruits.

### Plan type OPHLMVP d'un appartement de type intermédiaire (1923-1937)



La qualité et la fiabilité du système constructif peuvent être perturbées en cas d'intervention sur la structure en béton, qui est porteuse (\*1) ou même en cas d'intervention sur les cloisons perpendiculaires à la façade (\*2) qui jouent un rôle de contreventement. De même la démolition des poutres en béton armé (\*3) pour la création de trémies dans les planchers nécessite des précautions.

hourdis (maçonnerie légère et hétérogène de remplissage). Les plafonds sont en plâtres et les planchers en parquets, en chêne ou en sapin ;

- Les cloisons composées de résidus de briques et de plâtre sont des éléments porteurs secondaires. La stabilité du bâtiment est assurée par leur superposition sur le principe d'un château de cartes ;
- Le toit en béton est plat. Construit avec les mêmes procédés que les planchers, il est couvert par une chape en ciment et une couche en bitume (revêtement imperméable, mélange de résines et d'asphalte) ;
- L'escalier collectif de l'immeuble est en béton, couvert de revêtement granité. Les HBM et les immeubles bourgeois sont équipés d'un ascenseur ;
- Les fluides : les eaux pluviales et les eaux usées s'écoulent dans des descentes en zinc avec raccordement à tous les étages. Celles-ci se trouvent à l'extérieur du bâtiment. Les eaux vannes s'écoulent dans des descentes en fonte et sont situées à l'intérieur du bâtiment. L'alimentation en gaz est une colonne montante située dans l'escalier avec une distribution à chaque palier.

### Principales altérations et risques de dégradation les plus courants

Les constructions de l'époque sont généralement solides et exemptes de désordre de structure majeur :

- Les façades ne posent pas de problèmes de statique. Lors des ravalements, les décors en céramique ou en brique, corniches et appuis de fenêtres en béton doivent être protégés. Dans les constructions économiques, les ravalements utilisant des enduits en ciment peuvent entraîner une détérioration de la brique, l'empêchant d'être ventilée naturellement. L'isolation thermique est inexistante ;
- Le refend central en poteaux et poutres de béton est l'épine dorsale du bâtiment. Les interventions, lors d'éventuelles restructurations peuvent entraîner des désordres sur la statique de l'immeuble ;
- Les planchers sont peu performants en termes d'isolation acoustique du fait de la faible épaisseur du caisson formé par les poutrelles, parquets et plafonds en plâtre.
- Les toitures terrasses présentent des carences d'isolation thermique. Par ailleurs des risques d'infiltration existent lorsque l'étanchéité est insuffisante ;
- Les colonnes montantes d'eau, de gaz, chutes et électricité ne sont pas toujours aux normes.

### LES IMMEUBLES CONSTRUITS ENTRE 1940 ET 1975

---

Peu d'immeubles parisiens datent des années 1940-1957. En revanche les années qui suivent (1958-1975) sont marquées dans les arrondissements périphériques par un rythme de construction intense.

L'urbanisme vertical sur dalle fait son apparition à la fin des années 1950 et s'illustre à Paris dans les opérations du Front de Seine (1959), de la tour Maine Montparnasse (1958-1973), de la Place des Fêtes (1958), Italie-Gobelins (1964), aux Olympiades et à Villa d'Este (1969-1976). Conformément aux schémas de l'époque, ces opérations s'inscrivent en rupture par rapport à la morphologie de la rue. Le sol naturel est dédié à la circulation automobile et au stationnement ; le sol artificiel (dalle) est dédié aux piétons ; sur la dalle reposent les commerces et les équipements situés dans des bâtiments R+2 R+3, ainsi que les bureaux et les logements situés dans des bâtiments de grande hauteur.

En même temps que se réalisent les grandes opérations sur dalle, des constructions de moins grande ampleur mais de morphologie comparable (tours, barres) se développent dans le tissu ordinaire des arrondissements périphériques, principalement dans l'habitat privé.

### Le système constructif

On décline ici, élément par élément, les grandes caractéristiques de ces immeubles :

- La «dalle» : le sous-sol, le niveau de la rue et le premier étage, dédiés principalement à la voiture, sont constitués d'une superposition de dalles portées par des poteaux et poutres en béton armé. Dans les cas où l'épaisseur du béton n'est pas suffisante, la sous face des dalles reçoit un flocage de protection contre l'incendie. Le Code de la construction et de l'habitation stipule que les parois séparant un immeuble d'un parc de stationnement doivent être coupe-feu durant au moins quatre heures et ne comporter aucune communication directe ou indirecte. La couverture de la «dalle terrasse» en béton est composée d'une couche d'isolation, puis d'asphalte recouverte de dalles ;

### L'entretien des dalles piétonnes



Les revêtements végétaux et minéraux sur dalles nécessitent un entretien soigné et présentent des risques de surcharges.



Ces ensembles présentent souvent des défauts d'étanchéité en raison du non respect des normes.

### La façade préfabriquée



Les infiltrations d'eau dans les enrobage en béton abîment les ferrillages.



La pente du dallage et le système d'évacuation des eaux de pluie peuvent être défectueux.



Les joints d'assemblage entre les panneaux préfabriqués sont source d'infiltrations et de ponts thermiques quand ils ne sont pas suffisamment entretenus.



Les grands châssis ont tendance à se déformer plus vite et à se désolidariser de la façade, laissant des embrasures pour des infiltrations. Leur remplacement est onéreux. La forme sculpturale de certains panneaux peut rendre impossible l'isolation par l'extérieur.

- Les façades : dans la plupart des réalisations, la structure porteuse est dissociée de la façade enveloppe. Cela offrait la possibilité de préfabriquer la façade non porteuse pendant la réalisation de la structure du bâtiment. La façade devient un domaine de recherche de procédés industriels divers : murs-rideaux, panneaux préfabriqués en métal et le plus souvent en béton fixés sur la structure primaire. Les panneaux préfabriqués en béton sont souvent couverts par de la céramique, posée à l'époque au fond du coffrage. Il existe quelques rares exemples de façades porteuses ;
- La structure porteuse des bâtiments distribués à partir de la dalle est en béton armé : planchers, poteaux, poutres et voiles. La durée de vie de ce type de structure est généralement supérieure à 30 ans, dans des conditions normales d'utilisation ;
- La couverture du toit plat de l'immeuble est constituée par une couche d'isolation, une couche d'asphalte et des gravillons. Dans les immeubles à grande hauteur (IGH) l'utilisation de matériaux légers, susceptibles d'être arrachés et inflammables est interdite ;
- Les dessertes collectives verticales : les escaliers sont en béton armé préfabriqué. Tous les immeubles IGH comptent entre 4 ou 6 ascenseurs, dont 2 desservent les caves. Certaines des tours sont équipées de monte-charges desservant le rez-de-chaussée avec le sous-sol et la dalle.
- Les fluides : le chauffage des tours est souvent collectif et fonctionne généralement au gaz ou avec la vapeur de la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain). Les réseaux d'évacuation : eaux pluviales, eaux usées et vannes d'eaux sont situés à l'intérieur du bâtiment dans des gaines techniques. Elles sont en fonte, comme les collecteurs qui se situent en sous face des planchers hauts du 1er sous-sol.

### Principales altérations et risques de dégradation les plus courants

Les dalles :

- Les dalles, qui abritent entresols et sous-sols, sont la source de nombreux désordres : étanchéité et système d'isolation thermique et phonique non conformes, problème de collecte des eaux pluviales, importantes surcharges non prévues lors de la construction, entretien des revêtements qui laisse à désirer. Des diagnostics ont détecté de l'amiante dans certains éléments dont : les flocages de sous face des dalles, les gaines de vide-ordures, certains éléments du système de sécurité incendie, la colle de revêtements du sol des parties communes.

Les façades préfabriquées :

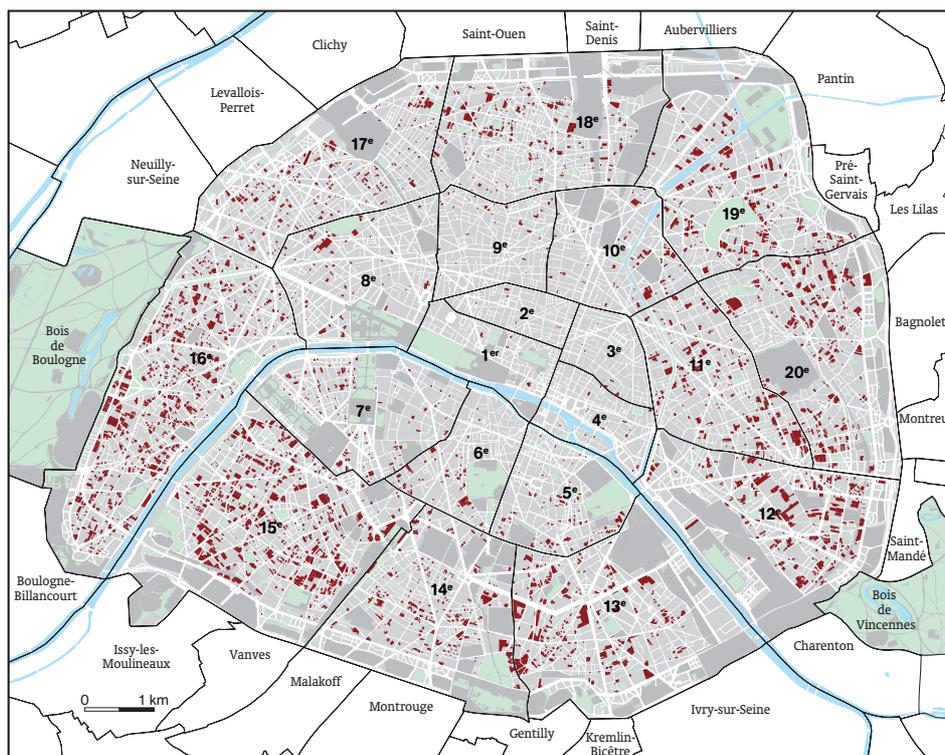
- Elles sont source d'autres types de désordres : dégradation de la structure en cas d'infiltration d'eau dans les enrobages des ferraillements du béton brut ; disparition des joints d'étanchéité entre les panneaux préfabriqués, sources de fuites d'eau (dégradations des bétons) et de ponts

#### Immeubles d'habitat privé construits entre 1940 et 1975

- Domaine hors champ essentiellement :
  - parc social
  - voirie
  - immeuble d'activité
  - immeuble construit après 2000

Source :  
Enquête Apur 2007, complétée par  
fichier des propriétés bâties et non  
bâties de la DGI au 01/01/2007

apur  
ATRIER PARIS IEN D'URBANISME



thermiques ; obsolescence des menuiseries (en bois et avec simple vitrage) et insuffisance de l'isolation des murs (les immeubles de cette époque sont dépourvus d'isolation thermique) ; affaissement et déformation des châssis de grandes dimensions, ce qui provoque des frottements et des infiltrations ; risque de ponts thermiques lié la modénature sculpturale de certains panneaux de façades ; joints de dilatation dont le bon entretien est essentiel.

Les toits terrasses :

- Les couvertures des toits terrasses ne répondent plus aux normes en vigueur. Des toitures terrasses végétalisées apparaissent aujourd'hui comme une solution intéressante permettant une rétention d'eau ainsi qu'une isolation thermique et acoustique plus performante.

Autres :

- Les ascenseurs : ils sont très sollicités et rapidement usés, ils sont à moderniser et à mettre en sécurité incendie ;
- L'isolation acoustique des dalles entre les logements est souvent insatisfaisante et peut-être aggravée par des travaux de changement de revêtement de sol, qui entraînent la suppression de la couche résiliente protégeant les dalles de plancher des bruits d'impact ;
- Sécurisation des accès. La sécurité des accès aux caves et aux parkings pour réduire les risques de départ de feu ;
- Les fluides : les réseaux électriques de chauffage sont souvent vétustes.

## **LES IMMEUBLES CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 2000**

---

Les années 1974-1975 marquent la fin des « Trente Glorieuses » et le début d'une réflexion sur la continuité urbaine de la ville existante. Le Plan d'occupation des sols adopté en 1977 traduit cette préoccupation : c'est une consolidation du paysage déjà formé qui est recherché à travers une modulation des plafonds des hauteurs, l'implantation des bâtiments en bordure de voie et des gabarits de façade proportionnés aux largeurs des rues existantes. L'urbanisme parisien trouve aussi de nouvelles formes d'expression dans les ZAC.

En dix ans de 1974 à 1984 le nombre des chantiers diminue de moitié. Cette baisse quantitative s'accompagne d'une diminution de l'échelle des opérations. Une rupture intervient par rapport aux années 1960-1970 : les projets sont plus petits, ils renouent avec les implantations, les tracés et les figures urbaines des époques plus anciennes, bref avec l'espace de la ville classique.

### **Le système constructif**

Les procédés traditionnels de béton coulé sur place remplacent définitivement la préfabrication lourde faite en usine. On décline ici, élément par élément, les grandes caractéristiques de ces immeubles :

- Les façades sont souvent porteuses, en béton, rarement en parpaings ou en briques. Ces matériaux sont laissés bruts sans protection aucune ou simplement enduits donnant ainsi aux bâtiments l'aspect des maquettes agrandies. Dans les années 70, la soumission aux données contextuelles dérape vers une séduction par du pittoresque. Beaucoup de bâtiments multiplient l'utilisation de morceaux décoratifs correspondant à des citations éclectiques. Roland Castro proclame « La jouissance moderne de la ville, c'est le collage qui l'exprime le mieux ». On observe l'utilisation d'une multitude des matériaux collés directement sur les façades en béton : carrelages, briques de parement, parfois des panneaux métalliques ou en bois. Les menuiseries sont en bois de sapin. Les volets sont en PVC. Les rambardes et les garde-corps sont en fer ou en béton. Les appuis de fenêtres, les corniches restent en béton non protégé ;
- Les murs mitoyens et les refends porteurs intérieurs sont généralement en béton ;
- Les cloisons intérieures sont en matériaux légers de type « placoplâtre » et n'ont pas de fonction porteuse ;
- Les planchers et les escaliers collectifs sont en béton ;
- Les toitures plates ou en forme de toit néo-haussmannien sont également en béton. Les toits en pente sont couverts en zinc dans les bâtiments de promotion « chic », et en paradienne dans les bâtiments plus modestes ;
- Les bâtiments sont isolés thermiquement par l'intérieur ;

- Les colonnes des fluides, les ascenseurs, et les locaux de service doivent répondre aux nouvelles normes mises en vigueur au début des années 1970.

### Principales altérations et risques de dégradation les plus courants

S'ils représentent une nouvelle approche de l'urbanisme, les bâtiments construits dans les années 1970-80 pèchent principalement par des défauts de conception et de construction de leur enveloppe extérieure. En effet le choix des matériaux de façade, la mise en place et la finition des détails architecturaux n'ont pas fait l'objet d'une réflexion spécifique :

- Les bétons des façades mal enduits ou bruts absorbent et retiennent l'humidité. Ce phénomène produit : dans un premier temps des moisissures, puis un effritement des ciments qui recouvrent les ferrillages du béton, ces derniers finissant à leur tour attaqués par la rouille ;
- Les nombreux détails : appuis de fenêtres, corniches, balcons en béton non protégé par des bavettes et différents types d'habillages étanches présentent les mêmes carences que celles observées sur les façades ;
- Les matériaux collés directement sur les façades en béton : carrelages, briques de parement ont tendance à se décoller. Une fois de plus l'humidité pénètre entre le revêtement de parement et le béton. On observe dans un premier temps l'apparition de traces de salpêtre (mélange de nitrates divers : calcium, ammonium, et potassium qui se forme sur les vieux murs) et un décollement des carreaux et des briques dans un second temps ;
- Les joints de dilatation mal protégés peuvent entraîner des infiltrations dans les murs en béton ;
- Les garde-corps, rambardes ainsi que les bow-windows sont en fer non traité contre la corrosion, juste couvert d'enduit et de peinture. Au bout d'une dizaine d'années ces éléments sont attaqués par la rouille ;
- Les ventilations hautes sont des pièces en PVC posées en saillie par rapport à la façade et non encastrées dans celle-ci (immeubles haussmanniens). Ces saillies provoquent un écoulement d'eaux de pluie sur les enduits et la formation de traces d'humidité ;
- Les volets en PVC vieillissent aussi particulièrement mal.

À partir des années 1980-1985, les architectes et les maîtres d'ouvrages commencent à porter une attention particulière à ces malfaçons. Ricardo Bofill sera parmi les premiers à mettre au point des bétons teintés dans la masse et non peints, hydrofuges qui répondent à des exigences d'aspect et de pérennité. Ces procédés seront exploités rapidement sur de nombreux chantiers et rendront au béton ses lettres de noblesse. Par ailleurs de nouveaux procédés d'habillages des bétons seront mis en place.

#### Immeubles d'habitat privé construits entre 1975 et 2000

- Domaine hors champ essentiellement :
- parc social
  - voirie
  - immeuble d'activité
  - immeuble construit après 2000

Source :  
Enquête Apur 2007, complétée par  
fichier des propriétés bâties et non  
bâties de la DGI au 01/01/2007

apur  
L'APUR EST FINANÇÉE PAR LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS



### Les éléments rapportés sur la façade



S'ils ne sont pas suffisamment entretenus, les éléments de façade sont vecteurs d'humidité et de fragilité.

- les garde-corps nécessitent un entretien régulier; à défaut, l'écoulement d'eau sur les fers laisse des traces de rouille sur les façades.
- les bow-windows en panneaux métalliques peuvent être sources de fuites d'eau et de ponts thermiques.
- les ventilations hautes situées en saillie sur la façade peuvent aussi favoriser des traces d'humidité sur les enduits.
- les matériaux collés (et non scellés) sur les façades tels que carrelages ou briques de parement extérieur présentent des risques de décollement. En cas d'infiltrations entre le revêtement et la façade, des traces des salpêtre apparaissent.

### Les traces d'humidité



Les enduits en ciment et le béton non hydrofugé absorbent l'humidité et font apparaître des moisissures. Ici la dégradation est visible au niveau des appuis de fenêtres, corniches et balcons, non protégés par des habillages étanches.



Exemples de façades dégradées dans la ZAC Baudricourt (13e arr) et quai de Jemmapes (10e arr).



## Annexe 2 :

# Diagnostics réalisés sur les immeubles à risque dans les secteurs d'OPAH

**Trame du diagnostic réalisé**

Adresse de l'immeuble : .....

.....

Avez-vous pu entrer dans l'immeuble ?  Oui  Non

**Etat du bâti :**

Quelle appréciation globale portez-vous sur l'état du (ou des) bâtiment(s) de la parcelle ?

.....

.....

Bâtiment ( <i>précisez la localisation</i> ) – à remplir pour chaque bâtiment	
Etat général technique (qualité constructive, structure...)	bon, moyen, mauvais, très mauvais
Accès à l'immeuble (digicode fonctionne)	Oui / non
Etat des boites aux lettres	bon, moyen, mauvais, très mauvais
Etat des peintures	bon, moyen, mauvais, très mauvais
Propreté (encombrement)	bon, moyen, mauvais, très mauvais
Maintenance (fenêtre, entretien courant)	bon, moyen, mauvais, très mauvais
Fuites d'eau	Oui / non

Y a-t-il des travaux en cours (hors maintenance) ?  Oui  Non

**Description de l'occupation :**

Avez-vous constaté des désordres d'occupation ?

- squatt
- suroccupation
- personne en grande difficulté
- annexes ou locaux d'activité habités
- vacance importante

**Fonctionnement et gestion :**

Nom et adresse du syndic : .....

Email : ..... Téléphone : .....

La copropriété a-t-elle de grosses difficultés ?  Oui  Non

Si oui, lesquelles ? .....

Y a-t-il besoin d'importants travaux ?  Oui  Non

Y a-t-il d'importants impayés de charges :  Oui  Non

Si oui, sont-ils :

- ponctuels
- fréquents
- récurrents

Y a-t-il un blocage d'ordre juridique :  Oui  Non

**« Risques de dégradation » :**

Cet immeuble présente t-il un réel « risque de dégradation » ?  Oui  Non

Précisez la réponse : .....

.....

.....

Au regard des informations transmises par l'Apur, et si cet immeuble présente un « risque de dégradation », comment qualifieriez-vous ce risque ?

- En régression
- En progression
- Stabilisé

Précisez la réponse : .....

.....

.....

OPAH La Chapelle



Cet immeuble composé d'un seul bâtiment regroupe 19 logements.

Le croisement des fichiers collectés dans le cadre de la présente étude a fait apparaître que cet immeuble cumulait plusieurs types de difficultés et qu'il présentait un risque de dégradation. Il a obtenu la note de 8.

Le diagnostic réalisé par Urbanis, en charge d'animer l'OPAH La Chapelle, a confirmé l'existence d'un risque de dégradation du bâti et a précisé que la tendance était celle d'une dégradation de la situation.

Cette copropriété connaît plusieurs types de dysfonctionnements dans son occupation (squatts et annexes habitées) mais aussi et surtout dans sa gestion. Des impayés récurrents et un blocage juridique persistant en raison de successions non réglées ont incité les copropriétaires à se tourner vers un administrateur judiciaire.

De lourds travaux sont à prévoir : plomb, structure et électricité.

Bâtiment rue	Bât rue
Etat général technique (qualité constructive, structure...)	Mauvais
Accès contrôlé à l'immeuble (digicode fonctionne)	non
Etat des boîtes aux lettres	très mauvais
Etat des peintures	mauvais
Propreté (encombrement)	mauvais
Maintenance (fenêtre, entretien courant)	mauvais
Fuites d'eau	oui



Données transmises par Urbanis



OPAH La Chapelle



Cet immeuble composé de quatre bâtiments regroupe 15 logements.

Le croisement des fichiers collectés dans le cadre de la présente étude a fait apparaître que cet immeuble cumulait plusieurs types de difficultés et qu'il présentait un risque de dégradation. Il a obtenu la note de 5.

Le diagnostic réalisé par Urbanis, en charge de l'OPAH La Chapelle, a confirmé l'existence d'un risque de dégradation du bâti en précisant que celui-ci est stabilisé. En effet, une partie des travaux est engagée mais ils ne suffiront pas à remédier à la dégradation du bâti. L'évolution de cet immeuble est donc incertaine.

Dans cet immeuble en propriété unique plusieurs logements sont suroccupés et les impayés sont récurrents. Mais le principal problème tient à l'ampleur des travaux nécessaires. Une première série de travaux a commencé en septembre 2008, alors qu'ils étaient votés depuis 2005 (réfection de cinq logements, changement de chaudière, ravalement sur rue). D'autres travaux sont nécessaires mais ne sont pas encore programmés (réfection des réseaux d'eau et d'électricité).

Bâtiment rue	Bât rue	Bât B	Bât C	Bât D
Etat général technique (qualité constructive, structure...)	Très mauvais	Très mauvais	Très mauvais	Très mauvais
Accès contrôlé à l'immeuble (digicode fonctionne)	Oui	Oui	Oui	Oui
Etat des boîtes aux lettres	Mauvais	Mauvais		
Etat des peintures	Très mauvais	Mauvais	Moyen	Moyen
Propreté (encombrement)	Très mauvais	Très mauvais	Mauvais	Mauvais
Maintenance (fenêtre, entretien courant)	Très mauvais	Très mauvais	Mauvais	Mauvais
Fuites d'eau	oui	oui	non	non



Données transmises par Urbanis

OPAH Epinettes
----------------



Cet immeuble composé de quatre bâtiments regroupe 21 logements.

Le croisement des fichiers collectés dans le cadre de la présente étude a fait apparaître que cet immeuble cumulait plusieurs types de difficultés et qu'il présentait un risque de dégradation. Il a obtenu la note de 4.

Le diagnostic réalisé par le Pacte de Paris, en charge de l'animation de l'OPAH Epinettes, a confirmé l'existence d'un risque de dégradation du bâti et a estimé que le risque était en progression en raison de l'incapacité des copropriétaires à définir un programme de travaux cohérents et durables.

Jusqu'à présent cette copropriété ne rencontre pas de difficultés particulières en dehors d'impayés ponctuels. Mais l'entretien des bâtiments a été négligé. Les travaux sont faits au coup par coup et à moindre frais. L'état général technique de cette copropriété s'est progressivement dégradé.

Bâtiment rue	Bât rue	Bât B
Etat général technique (qualité constructive, structure...)	Moyen	Moyen
Accès contrôlé à l'immeuble (digicode fonctionne)	Oui	Oui
Etat des boîtes aux lettres	Moyen	Moyen
Etat des peintures	Moyen	Moyen
Propreté (encombrement)	Moyen	Moyen
Maintenance (fenêtre, entretien courant)	Moyen	Moyen
Fuites d'eau	non	non

Données transmises par le PACTE de Paris

OPAH Arts-et-Métiers



Cet immeuble composé d'un seul bâtiment de 45 logements.

Le croisement des fichiers collectés dans le cadre de la présente étude a fait apparaître que cet immeuble cumulait plusieurs types de difficultés et qu'il présentait un risque de dégradation. Il a obtenu la note de 4.

Le diagnostic réalisé par le Pacte de Paris, en charge de l'OPAH Arts-et-Métiers, a confirmé l'existence d'un risque de dégradation du bâti. Au vu des informations recueillies, l'opérateur estime néanmoins que la dynamique de la copropriété est positive et que le risque est en régression.

Dans cet immeuble, alors que d'importants travaux sont nécessaires concernant la structure du bâtiment, les impayés sont récurrents. Ils sont le fait d'un propriétaire bailleur qui agit de la même façon dans plusieurs immeubles du quartier. Ces impayés bloquent le vote des travaux.

Bâtiment rue	Bât rue
Etat général technique (qualité constructive, structure...)	Mauvais
Accès contrôlé à l'immeuble (digicode fonctionne)	Oui
Etat des boites aux lettres	Moyen
Etat des peintures	Mauvais
Propreté (encombrement)	Moyen
Maintenance (fenêtre, entretien courant)	Moyen
Fuites d'eau	oui

## **Annexe 3 :**

# **Présentation synthétique des outils existant en matière de prévention de la dégradation**

Les outils de prévention de la dégradation sont peu encore nombreux, quelques villes ont mis en place un observatoire des copropriétés. C'est le cas à Brest, à Toulouse ou à Montpellier <sup>34</sup>. Ces trois observatoires revêtent des formes assez différentes qui sont présentées ci-dessous. L'observatoire de Brest repose sur une démarche exhaustive (diagnostic technique et entretiens avec les syndicats pour toutes les copropriétés). L'observatoire de Montpellier est assez semblable, mais il porte sur un champ d'emblée limité à une centaine de copropriétés privées connues pour être fragiles. Dans les deux cas, la démarche comporte des relevés de terrain exhaustifs, rendus possibles par le nombre relativement limité de copropriétés concernées, mais elle reste lourde, notamment en termes d'actualisation. L'observatoire de Toulouse fonctionne différemment. Le repérage des copropriétés potentiellement fragiles est réalisé à partir d'une analyse du marché immobilier.

Outre ces observatoires, des réflexions ont été menées pour définir des méthodes de repérages des copropriétés en difficultés. On peut citer la méthode de classification des copropriétés proposées par le CODAL PACT 94 dans le Val-de-Marne et la démarche de l'IAU Île-de-France sur les copropriétés de Seine-Saint-Denis. Dans les deux cas, ces réflexions n'ont pas été suivies de mises en œuvre opérationnelles.

Enfin le repérage du Parc privé potentiellement indigne est une démarche un peu particulière car elle vise un repérage homogène de concentration de logements potentiellement indigne et non un repérage précis d'immeubles. Elle porte en outre sur l'ensemble du territoire national et est réalisée à l'échelle de la section cadastrale.

Ces exemples permettent d'insister sur l'importance d'une approche multi-critères : analyse croisée de données techniques liées à l'état du bâti, de gestion et socio-économiques portant sur la gestion des copropriétés, la situation économique des occupants, le marché immobilier. Mais le principal enseignement de ce rapide tour d'horizon des observatoires ou outils existants est que, malgré des points communs, les méthodes développées sont assez différentes les unes des autres. Elles sont adaptées aux contextes locaux et difficilement reproductibles sur le territoire parisien.

### **Brest : l'observatoire des copropriétés**

Créé en 1998 à l'initiative de la communauté urbaine brestoise, de l'ANAH et de la Caisse des Dépôts et Consignations, l'observatoire des copropriétés a pour objectif de définir les priorités d'intervention sur le patrimoine privé en collectif et les actions de requalification nécessaires. Cet observatoire est géré par l'ADEUPa, agence d'urbanisme de Brest. Cet observatoire est opérationnel, même si la mise à jour des données n'est pas régulière.

Champ : les copropriétés et monopropriétés construites avant 1945 et les copropriétés et monopropriétés de moins de 10 logements construites après 1945 dans l'agglomération brestoise.

Méthode : relevé de terrain de l'état du bâti des parties communes + entretien avec les syndicats (ou monopropriétaires) pour qualifier le fonctionnement des immeubles + analyse du marché immobilier et de son évolution depuis 1990.

Classification en 4 catégories : situation critique, constat d'importants dysfonctionnements, à surveiller, sans problèmes immédiats.

Lien avec l'opérationnel : inscription des copropriétés en difficulté dans l'OPAH locale.

La mise à jour est difficile à réaliser. Les relevés de terrain ont été actualisés en 2001 et les données transmises par les syndicats actualisées totalement en 2001 et partiellement en 2004.

---

34. Ce recensement des expériences existantes n'est pas exhaustif.

### **Toulouse : l'observatoire des copropriétés**

L'observatoire des copropriétés de l'agglomération de Toulouse est animé par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine.

Méthode : l'observatoire est basé sur le croisement de données physiques et de données sur le marché immobilier :

- Repérage quantitatif des immeubles de plus de 50 logements construits dans l'agglomération toulousaine avec trois tranches d'années de construction (1955-1975, 1976-1985, 1986-1990) ;
- L'analyse du volume et du montant des transactions immobilières réalisées sur ce parc à partir des données issues de la Chambre des Notaires (en partenariat avec la société Perval). Les valeurs recueillies sont groupées sur deux années pour le calcul d'une moyenne. Chaque tranche de copropriétés est intégrée de façon successive.

Le résultat est une meilleure connaissance des caractéristiques du parc et un repérage des copropriétés repérées comme potentiellement fragiles (transactions nombreuses et/ou dévaluées). A partir de ce repérage et des données qualitatives (impayés, données sociales, évolution des statuts d'occupation, état du bâti, mode de gestion) sont recherchées pour apprécier les dysfonctionnements, évaluer la nature de l'action publique à mettre en œuvre et prioriser les actions

La mise à jour est annuelle.

### **Montpellier : l'observatoire des copropriétés dégradées**

La ville de Montpellier a mis en place en 2007 un observatoire des copropriétés dégradées pour suivre une centaine de copropriétés fragilisées ou en voie de dégradation dans un objectif de traitement préventif.

Champ : une centaine de copropriétés privées de plus de 50 logements construites avant 1975.

Méthode : relevé de terrain de l'état du bâti et entretiens avec les acteurs locaux pour caractériser le niveau d'entretien, fonctionnement syndical, peuplement, place dans le marché immobilier).

Classification des copropriétés selon une analyse multicritères

Lien avec l'opérationnel : définition d'un plan d'actions prioritaires avec les services de la Ville

### **CODAL PACT 94 : proposition d'une méthode de classification des copropriétés à la demande de la DDE du Val-de-Marne avec un test sur 3 communes du département (Arcueil, Vitry, Villeneuve-Saint-Georges).**

Le Codal Pact 94 a réalisé en 2001 une étude pour le compte de la DDE du Val-de-Marne proposant une méthodologie de repérage des copropriétés en difficultés ou en voie de le devenir. La méthode proposée n'a jamais été appliquée.

Méthode basée sur le croisement de :

- Indicateurs de fragilité socio-économiques des occupants (TH) ;
- Positionnement sur le marché local (part des propriétaires bailleurs, nombre et fréquence des mutations) ;
- État physique des bâtiments (arrêtés de péril, insalubrité) ;
- Fonctionnement et gestion (impayés de facture d'eau, demande de relogement, procédures de recouvrement des impayés de charges au TGI).

Classification en 4 catégories : rien à signaler, à surveiller, fragile ou dégradées.

Validation de la méthode par un travail de terrain.

### **IAURIF et PACT ARIM 93 : étude méthodologique sur le repérage des copropriétés de Seine-Saint-Denis de moins de 50 logements.**

L'IAURIF et le PACT ARIM 93 ont proposé en 2004 une méthode de repérage des copropriétés en difficulté à la demande du Conseil Général de Seine-Saint-Denis en ciblant les copropriétés de moins de 50 logements. La méthode proposée n'a jusqu'à présent pas été appliquée.

Champ : les copropriétés de moins de 50 logements.

Méthode : la liste des copropriétés a été établie à partir du fichier de la DGI. Pour chacune une douzaine d'indicateurs ont été collectés : ventes nombreuses à une adresse, coupures d'eau connus des STH, arrêtés de péril et d'insalubrité, taux de recours aux aides du CCAS et FSL, part des demandeurs de logement, nomination d'un syndic judiciaire, vente judiciaire pour impayés de charges, mauvaise qualité payeur des occupants selon EDF ou Vivendi, immeuble en crise selon le PACT-ARIM 93 et selon l'ARC <sup>35</sup>. Le découpage communal a rendu la collecte des données fastidieuse avec des résultats hétérogènes difficiles à exploiter.

Les indicateurs recueillis ont été classés en deux catégories (indicateurs autosuffisants et indicateurs à cumuler) et ont été pondérés en fonction de leur pouvoir explicatif.

Classification en 3 catégories : copropriété en crise, à surveiller et sans problème apparent.

### **Repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) : étude réalisée par le bureau d'études Square pour le compte de la DGUHC.**

Depuis juin 2005, dans le cadre de l'action du Pole National de Lutte contre l'Habitat Indigne, l'ANAH diffuse aux services de l'Etat et de l'ANAH l'ensemble des données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) cartographiées et synthétisées sous forme de tableaux.

Méthode : le repérage du PPPI est basé sur le croisement de deux approches :

- Une approche descendante, utilisant le fichier FILOCOM, axée principalement sur l'offre. Le niveau de ressources des occupants et l'état du logement ont été croisés pour délimiter et caractériser le parc inconfortable susceptible d'être indigne. Les principales variables utilisées portent sur le mode d'occupation, le statut d'occupation, la sur-occupation ainsi que le classement cadastral qui établit une classification en 8 catégories des logements (du grand luxe au très dégradés) ;
- Une approche ascendante centrée sur la demande utilisant différentes sources détenues par les partenaires locaux (nombre de plaintes, arrêtés d'insalubrité, demandes de relogement...).

Hierarchisation des territoires et repérage géographiques des sites potentiels d'habitat indigne. Les analyses peuvent être réalisées à l'échelle de la section cadastrale notamment en phase pré-opérationnelle.

Actualisation prévue tous les deux ans.

---

35. Association des Responsables de Copropriétés

Étude réalisée par Stéphanie Jankel  
avec les contributions de Marie-Pierre Lefeuvre et de Vénéta Avramova

Cartographie et traitement statistique : Gustavo Vela  
Analyse factorielle : Sandra Roger



## **VERS UN OUTIL DE PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DES IMMEUBLES ANCIENS À PARIS**

L'étude tente d'identifier les immeubles parisiens qui présentent un risque particulier de dégradation dans les années à venir. En termes de méthode, une dizaine d'indicateurs statistiques ont été retenus, au croisement desquels apparaît une liste de 700 immeubles montrant des signes inquiétants, dont 200 environ semblent présenter un risque accru au vu du cumul de difficultés constaté. Les principaux indicateurs retenus pour identifier les risques de dégradation sont le pourcentage de petits logements locatifs, les arrêtés relatifs aux problèmes de sécurité et de salubrité, les factures d'eau impayées et la présence d'occupants à faibles revenus (part des demandeurs de logements, bénéficiaires des aides du FSL). Cet exercice ouvre la voie à la mise en œuvre d'actions préventives pour éviter que ces immeubles ne versent dans la spirale de la dégradation.