



Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

Rapport 2010

Introduction

En 2008, une méthode a été mise au point dans le but de repérer les immeubles privés présentant un risque de dégradation de leur bâti. Une série d'indicateurs avaient été sélectionnés et croisés, ce qui avait conduit à définir une liste d'immeubles. Sur la base de cette liste, plus d'une centaine d'enquêtes de terrain ont été faites. Elles ont permis de valider ou parfois d'invalider le diagnostic de risque que suggérait l'analyse statistique.

En 2009, l'exercice a été réédité avec des données actualisées. Outre l'intérêt que représentait une mise à jour, l'objectif était d'affiner la méthode en tenant compte des retours du terrain. On souhaitait également observer le degré de renouvellement des listes d'une année sur l'autre, un renouvellement trop fort pouvant signifier que le diagnostic de risque n'était pas suffisamment étayé.

L'étude a été réalisée en 2010 en liaison avec la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, qui a contribué à la réflexion d'ensemble et a fait réaliser les enquêtes de terrain.

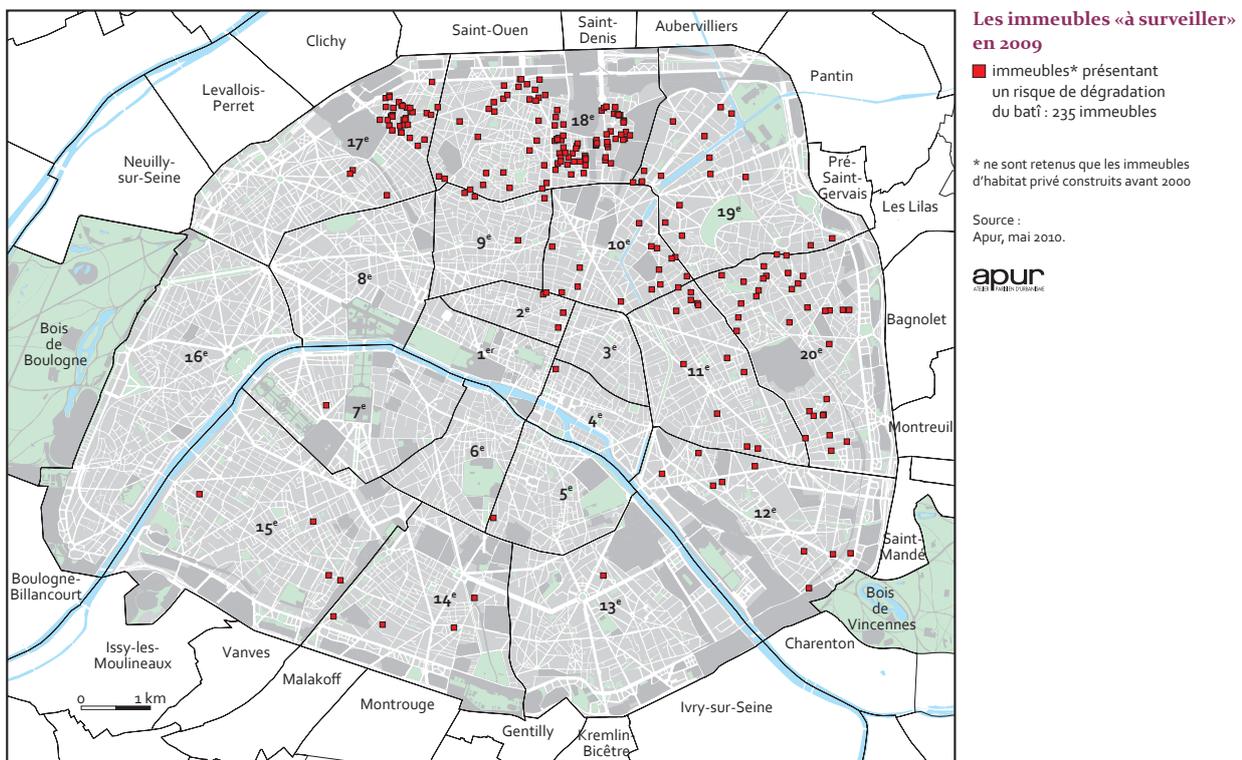
Elle s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi des immeubles anciens et de prévention. L'enjeu est d'orienter, par un ensemble de présomptions statistiques, les contrôles de terrain opérés par les services techniques, favorisant ainsi une intervention administrative aussi précoce que possible. Cette démarche peut éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité.

Résultat de l'actualisation 2010 : une liste de 235 immeubles à surveiller

L'analyse croisée des données 2009 fait apparaître que 235 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti¹. Les caractéristiques de ces immeubles semblent justifier une surveillance particulière de la part des services de la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH), sans que leur état soit nécessairement très problématique.

Ces immeubles d'habitat privés se situent principalement dans les arrondissements du nord est parisien. L'effectif est de 93 dans le 18^e arrondissement, 38 dans le 17^e et 32 dans le 20^e.

Les 235 immeubles présentant un risque de dégradation de leur bâti sont identifiés à partir d'une analyse croisée des indicateurs de « risque » sélectionnés en 2008 au cours d'un travail exploratoire visant à définir une méthode de repérage².



Les indicateurs utilisés

La liste est définie en fonction des mêmes indicateurs qu'en 2008, avec les mêmes pondérations :

- forte concentration de petits logements locatifs³ (source cadastre au 1^{er} janvier 2009) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du péril, de la sécurité incendie, des intoxications au monoxyde de carbone et autres problèmes de sécurité (source Préfecture de Police au 1^{er} janvier 2009) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (source Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} septembre 2009) = 2 points ;
- diagnostics plomb positifs en partie communes ou privatives, après signalement à la mission saturnisme de la Préfecture de Paris (source mission saturnisme de la Préfecture de Police entre 2004 et décembre 2008) = 2 points ;

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

² Vers un outil de prévention de la dégradation des

immeubles anciens à Paris : étude préparatoire et mise en place d'indicateurs de veille, janvier 2009, Apur.

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

- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 %⁴ (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2009) = 1 ou 2 points ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées (source fournisseurs d'eau via la direction de la Protection de l'Environnement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2009) = 1 point.

Les cartes des pages 11 et suivantes indiquent la géographie des immeubles concernés par ces six indicateurs.

L'affinage de la méthode

L'analyse des résultats obtenus en 2009 a conduit à affiner la méthode de définition de la liste des immeubles à surveiller.

Il est apparu que la liste 2009 présentait un fort taux de renouvellement (45 %) par rapport à la liste 2008, ce qui réduisait la crédibilité du risque et rendait difficile la mobilisation de moyens publics de prévention.

On a recherché les moyens d'une réduction de la volatilité sans remise en cause globale de la méthode.

L'examen a porté particulièrement sur les immeubles notés « 4 » dans la liste 2008. On relève que beaucoup de ces immeubles ne sont pas réapparus dans la liste 2009, ce qui traduit une volatilité élevée. Sur la base de ce constat, il a paru pertinent de restreindre le champ des immeubles « à surveiller » à ceux qui obtiennent une note égale ou supérieure à « 5 », et donc de ne plus considérer les immeubles notés « 4 ». Cela revient à resserrer le champ de la prévention non plus autour des immeubles qui cumulent deux types de difficultés mais plutôt sur ceux qui en présentent au moins trois.

Par ailleurs les expertises du service technique de l'habitat ont montré une forte corrélation entre la note obtenue par un immeuble et la cotation insalubrité établie sur le terrain : plus les immeubles ont une note élevée, plus la cotation insalubrité l'est aussi.

Répartition géographique des 235 immeubles justifiant une surveillance

Arrondissements	1 ^{er}	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e	6 ^e	7 ^e	8 ^e	9 ^e	10 ^e	11 ^e	12 ^e	13 ^e	14 ^e	15 ^e	16 ^e	17 ^e	18 ^e	19 ^e	20 ^e	Paris
Nb. d'immeubles	0	4	0	1	1	0	1	0	4	15	11	9	1	4	4	0	38	93	17	32	235
%	0	2	0	0	0	0	0	0	2	6	5	4	0	2	2	0	16	40	7	14	100

Répartition des immeubles d'habitat privé selon le niveau de risque de dégradation

Poids en 2009	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nb. d'immeubles concernés	40 448	377	7 295	321	516	118	61	37	9	9	1

⁴ Un point pour les immeubles où la part des demandeurs est supérieure à 15 % des ménages et au moins égale à 5 et deux points

pour les immeubles comprenant au moins 3 demandeurs propriétaires de leur logement.

Annexe 1: Comparaison des listes établies en 2008 et en 2009

L'objet de cette annexe est d'aider à la compréhension des critères retenus en 2009 pour l'établissement de la nouvelle liste (235 immeubles), par comparaison avec celle plus longue établie en 2008 (700 immeubles). Le resserrement opéré s'appuie notamment sur une analyse des flux d'immeubles (entrée, sortie, maintien) observés d'une année à l'autre.

Mouvements de stock et de flux, 2008-2009

La comparaison entre les résultats pour 2008 et 2009 fait apparaître d'importantes évolutions. En stock, le nombre d'immeubles cumulant au moins deux types de difficultés augmente de manière modérée, passant de 700 à 751 (+ 7 %). Mais en flux les mouvements sont beaucoup plus importants.

Si l'on considère l'ensemble des immeubles privés cumulant au moins deux types de difficultés et par conséquent ayant une note supérieure ou égale à 4 en 2008 et en 2009, on obtient la répartition suivante :

- base commune : 413 immeubles ont une note supérieure ou égale à 4 en 2008 et en 2009 ;
- sorties : 287 immeubles ont une note supérieure ou égale à 4 en 2008 mais pas en 2009 ;
- entrées : 338 immeubles ont une note supérieure ou égale à 4 en 2009 alors que ce n'était pas le cas en 2008.

Il en ressort de cette analyse des mouvements de stock et flux entre 2008 et 2009 que la liste s'est renouvelée de 45 % d'une année sur l'autre (338 « entrants » par rapport à un stock 2009 de 751). L'ampleur du renouvellement peut amener des interrogations sur l'intérêt de l'exercice. En effet, le risque est-il réellement caractérisé si près de la moitié des immeubles sortent de la liste d'une année sur l'autre.

Plus le niveau de risque de dégradation identifié est fort, plus les immeubles sont stables

On observe aussi que plus le niveau de risque de dégradation est fort plus les immeubles sont stables d'une année sur l'autre.

- 48 % des immeubles notés « 4 » et plus en 2009 (soit 246 immeubles) étaient déjà identifiés comme présentant un risque de dégradation l'année précédente (c'est-à-dire avaient une note supérieure ou égale à « 4 ») ;
- 61 % des immeubles notés « 5 » et plus en 2009 (soit 72 immeubles) étaient déjà identifiés comme présentant un risque de dégradation l'année précédente ;
- 72 % des immeubles notés « 6 » en 2009 (soit 44 immeubles) étaient déjà identifiés comme présentant un risque de dégradation l'année précédente ;
- 91 % des immeubles notés « 7 » et plus en 2009 (soit 51 immeubles) étaient déjà identifiés en 2008 comme présentant un risque de dégradation l'année précédente.

Au vu de ces résultats, il a semblé pertinent de restreindre le champ des immeubles à surveiller aux immeubles cumulant au moins trois types de difficultés et notés « 5 » et plus. Ainsi en 2009, 235 immeubles cumulent trois types de difficultés différentes et sont notés « 5 » et plus. Parmi ces immeubles 167 étaient déjà identifiés comme « à risque » en 2008, soit un taux de présence moyen de 71 %.

La majorité des immeubles repérés ont vu leur situation se dégrader entre 2008 et 2009

Parmi les 235 immeubles considérés comme présentant un risque de dégradation en 2009, beaucoup ont vu leur situation se dégrader et le niveau de risque progresser. 142 immeubles sont dans ce cas (soit 60 %).

74 immeubles sont restés stables, conservant une note identique entre 2008 et 2009.

Dans 19 autres cas, le risque est en régression (soit 8 %) car dans ces immeubles les travaux de réhabilitation nécessaires ont été réalisés. Cela souligne l'intérêt de procéder à l'exercice de repérage de manière régulière et rapprochée (1 an maximum entre le recueil et le traitement des données).

Répartition des immeubles d'habitat privé selon le niveau de risque

Poids	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Immeubles à risque en 2008	40 410	428	7 695	344	488	120	48	30	7	7	0
Immeubles à risque en 2009	40 448	377	7 295	321	516	118	61	37	9	9	1

À noter aussi que si les immeubles repérés en 2008 que l'on ne retrouve pas en 2009 ont vu leur situation s'améliorer, cela ne signifie pas que toutes les difficultés identifiées ont disparu.

Taux de présence des immeubles selon le niveau de risque

Poids en 2009	4	5	6	7	8	9	10
Nb. d'immeubles	516	118	61	37	9	9	1
Dont présents en 2008	246	72	44	34	8	8	1
Taux de présence	48 %	61 %	72 %	92 %	89 %	89 %	100 %

Analyse des facteurs explicatifs des « sorties »

On a cherché à identifier les facteurs explicatifs de la volatilité en se concentrant sur le cas des 287 immeubles notés « 4 » et plus en 2008 et qui en 2009 n'ont pas obtenu une note inférieure à 4. Cette analyse est complexe du fait que le risque repose sur des combinaisons d'indicateurs.

Il convient tout d'abord de noter qu'à ces 287 immeubles « sortis » du champ, correspondent 321 indicateurs de risque ayant disparu de 2008 à 2009.

Les mises en demeure de la Préfecture de Police sont l'indicateur qui explique le plus grand nombre de « sorties » d'immeubles repérés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti entre 2008 et 2009. En deuxième position viennent les mises en demeure au titre du RSD. Ces deux indicateurs expliquent à eux deux 72 % des « sorties ». Loin derrière, suivent la part de petits logements locatifs, les diagnostics plomb positifs et la présence de demandeurs de logements.

La volatilité des indicateurs « mise en demeure Police » et « mises en demeure RSD », c'est-à-dire leur faible stabilité dans le temps, conduit à s'interroger sur les fichiers sources eux-mêmes.

Il se confirme que certains des fichiers source utilisés se renouvellent fortement d'une année sur l'autre. Ainsi le fichier des factures d'eau impayées s'est très fortement renouvelé entre 2008 et 2009 (78 %). Il en est de même pour les mises en demeure prises au titre du RSD (68 %), le taux de demandeurs de logement (40 %) et les mises en demeure Police (37 %).

Les indicateurs les plus stables sont la « dominante de petits logements locatifs » (8 %) et le « diagnostic plomb positif » (15 %).

Poids des facteurs explicatifs pour les 287 immeubles sortis entre 2008 et 2009

Facteurs explicatifs des 287 sorties	Nombre	%
Forte part de petits logements locatifs	47	15
Mise en demeure Police	133	41
Diagnostic plomb positif	25	8
Mise en demeure au titre du RSD	99	31
Forte présence de demandeurs	13	4
Facture d'eau impayées	4	1
Total	321	100

Taux de renouvellement des fichiers source

Indicateur utilisés	Nombre d'immeubles concernés en 2009	Dont non présents en 2008	% de renouvellement
Forte part de petits logements locatifs	7 129	584	8
Mise en demeure Police	853	315	37
Diagnostic plomb positif	1 067	263	25
Mise en demeure au titre du RSD	1 041	712	68
Forte présence de demandeurs	877	347	40
Facture d'eau impayées	179	139	78

Annexe 2 : Cartographie des indicateurs



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 01/01/2008

Total : 7 129 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, janvier 2009.

apur
ANALYSE URBAINES



Mise en demeure au titre de la sécurité

Immeubles* concernés par une mise en demeure prise par la Préfecture de Police au 01/01/2009 au titre de :

- péril (731 immeubles)
- sécurité incendie (16)
- autre problème de sécurité (20)
- intoxication au monoxyde de carbone (46)
- cumul (40)

Total sans doubles comptes : 853 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, janvier 2009.

apur
ANALYSE URBAINES

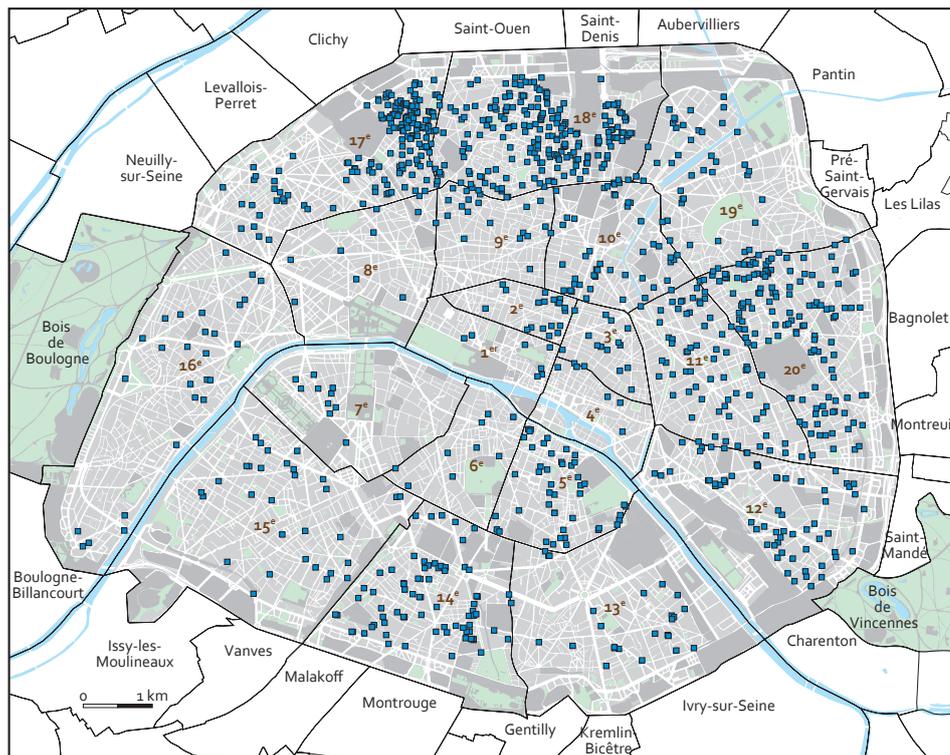
Mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Immeubles* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 01/09/2009

Total : 1 041 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 2009.



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 2009

Total : 1 067 immeubles

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

Source : Préfecture de Paris, Mission saturnisme, 2009.





Forte présence de demandeurs de logements

Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2009

- immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15% du total des ménages (885 immeubles)
- dont immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur à 3 ménages (22 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, janvier 2009.

apur
ASSOCIATION PARISIAINE
URBAINES



Facture d'eau impayée

Immeubles* concernés par :

- factures impayées à 120 jours au 01/01/2009 (126 immeubles)
- factures déclarées irrécouvrables au 01/01/2009 (53)

Total sans doubles comptes : 179 immeubles

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

Source :
Ville de Paris, Direction de la Protection de l'Environnement, janvier 2009.

apur
ASSOCIATION PARISIAINE
URBAINES

Outil de prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris

En 2008, une méthode a été mise au point dans le but de repérer les immeubles privés présentant un risque de dégradation de leur bâti. Une série d'indicateurs avaient été sélectionnés et croisés, ce qui avait conduit à définir une liste d'immeubles. Sur la base de cette liste, plus d'une centaine d'enquêtes de terrain ont été faites. Elles ont permis de valider ou parfois d'invalider le diagnostic de risque que suggérait l'analyse statistique.

En 2010, l'exercice a été réédité à partir des données de 2009. Il a permis de mettre à jour la liste des immeubles qui présentent un risque de dégradation de leur bâti mais aussi d'affiner la méthode en tenant compte des retours du terrain.

235 immeubles parisiens ont ainsi été repérés. Ces immeubles d'habitat privé cumulent au moins trois types de difficultés (en termes de bâti, d'entretien, de gestion ou d'occupation) et présentent un risque de dégradation de leur bâti. Les caractéristiques de ces immeubles semblent justifier une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement très problématique.

Cet exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi des immeubles anciens et de prévention. L'enjeu est d'orienter, par un ensemble de présomptions statistiques, les contrôles de terrain opérés par les services techniques, favorisant ainsi une intervention administrative aussi précoce que possible. Cette démarche peut éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité.