

Résorption de l'habitat indigne à Paris

Synthèse

2002-2007



La lutte contre l'habitat indigne est une préoccupation ancienne en France, et en particulier à Paris où dès la première moitié du 19^e siècle, l'état de dégradation des immeubles est stigmatisé. Cette situation a justifié l'entreprise de grandes opérations de rénovation urbaine jusqu'aux années 1970. Pourtant, malgré une amélioration considérable du confort des logements dans la deuxième moitié du 20^e siècle, Paris connaissait encore dans les années 1990 une résurgence du saturnisme infantile, des sinistres périodiques dans des immeubles vétustes et des poches d'insalubrité toujours présentes dans certains quartiers du Nord et de l'Est, particulièrement des 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements.

1- Notamment la liste de 731 immeubles dégradés recensés par l'Apur en mai 2001.

Pour faire face à cette situation, l'Etat et la Ville de Paris ont affiché dès 2001 l'ambition d'éradiquer l'habitat indigne du territoire parisien en y consacrant des moyens très importants et en mettant en œuvre de nouveaux outils de traitement sur un millier d'immeubles dégradés : des conventions publiques d'aménagement (SIEMP et SEMAVIP), une opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) et le renforcement des OPAH.

Sans attendre l'achèvement complet des opérations engagées, l'étude s'attache à présenter les principes du plan d'éradication, expliquer l'articulation des outils et exposer les premiers résultats obtenus, notamment à l'attention de collectivités territoriales qui seraient désireuses de s'inspirer de l'expérience parisienne.

Ce travail s'appuie sur les données de « l'Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé », constitué en 2003 sous l'égide de l'Etat et de la Ville de Paris, précisément pour permettre le suivi de cette grande opération. Cet observatoire réunit les informations transmises par les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne : la Ville de Paris, l'Etat, l'ANAH mais aussi les opérateurs : la SIEMP, la SEMAVIP, le Pacte de Paris et Urbanis.

Le diagnostic initial (2001-2002)

Le recensement des immeubles

Le constat porté en 2001 était celui d'une connaissance très incomplète des immeubles insalubres ou très dégradés de la capitale. Les listes existantes faisaient état de 130 à 200 immeubles pouvant être ainsi caractérisés. Sur la base de premiers recensements réalisés en 2001¹, les services de la Ville ont établi une liste « par excès » de près de 2000 adresses qui intégrait les immeubles précédemment identifiés, des immeubles signalés aux services municipaux, notamment ceux ayant fait l'objet de procédures au titre du Code de la Santé Publique, et des immeubles acquis par la Ville dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé. Les agents des services techniques de l'habitat ont ensuite étudié chaque immeuble au cas par cas afin de déterminer ceux nécessitant une intervention. Cette expertise technique a abouti à une liste de 1020 immeubles dégradés à traiter en priorité.

Une concentration dans l'arc nord-est

La grande majorité des 1020 immeubles recensés se trouve concentrée dans les cinq arrondissements du quart nord-est parisien. Les 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements rassemblent en effet 85 % de l'effectif, soit 864 immeubles. Les deux arrondissements les plus concernés sont le 18^e (285 immeubles) et le 20^e arrondissement (218 immeubles) qui regroupent à eux deux près de la moitié du parc des immeubles dégradés. Les principales concentrations d'immeubles dégradés semblent d'organiser autour d'un arc allant de La

Goutte d'Or au cimetière du Père Lachaise, en reprenant sensiblement le tracé de l'ancienne barrière des Fermiers Généraux. Cet arc longe d'anciens quartiers de faubourg édifiés à partir de 1860 après l'annexion par Paris de ses communes périphériques : Ménilmontant, Belleville, La Chapelle... Plusieurs des poches d'habitat sans confort qui s'égrènent autour de cet axe correspondent à des secteurs d'aménagement : La Goutte d'Or, Château Rouge, l'Ilot Caillié, Sainte Marthe-Jean Moinon, Belleville.

Caractéristiques des immeubles et des occupants

A partir des données issues de l'Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, complétées par les informations du fichier cadastral (DGI, 2004), une analyse des caractéristiques techniques et sociales des 1020 immeubles dégradés a pu être menée.

Les immeubles

La densité bâtie des 848 parcelles d'habitat dégradé comptant au moins un logement apparaît relativement faible. En effet, le coefficient d'occupation des sols pour l'habitation sur ces parcelles est en moyenne de 1,9 contre une moyenne de 2,5 pour l'ensemble des parcelles parisiennes comptant au moins un logement (hors équipements), d'après les données du fichier cadastral.

Ces 848 parcelles d'habitat dégradé, d'une surface moyenne de 380 m² (contre 640 m² pour Paris) comptent en moyenne 25 logements, ce qui est légèrement supérieur au nombre moyen de logements observé pour les parcelles parisiennes ayant au moins un logement (23). Les parcelles d'habitat dégradé sont donc plus petites mais comptent un peu plus de logements que la moyenne parisienne.

Cela s'explique par la petite taille des logements dans l'habitat indigne. En effet, les 22 300 logements du parc d'habitat indigne sont majoritairement des studios (45 %) et des deux pièces (42 %). Les trois pièces et plus ne représentent que 13 % du total, contre 43 % de moyenne parisienne. D'après les opérateurs, 81 % de ces logements ont une surface inférieure à 40 m².

L'occupation

Les occupants des immeubles dégradés sont décrits par les opérateurs comme des ménages jeunes pour la majorité d'entre eux, à faibles revenus et le plus souvent d'origine étrangère.

Sur le plan des statuts d'occupation, les immeubles dégradés se caractérisent par une faible part de propriétaires occupants (26 %, contre une moyenne de 36 % pour le parc privé parisien). Les ménages locataires, ou occupants sans titre, sont de loin les plus nombreux. Une suroccupation caractérisée a été relevée dans environ 23 % des logements ayant fait l'objet d'une enquête sociale (selon les données fournies pour les immeubles de l'OAHD, sur 3 060 enquêtes réalisées, 715 cas de suroccupation ont en effet été relevés).

La décote de loyer liée à la dégradation des immeubles apparaît peu importante et souvent inexistante. Au vu des enquêtes sociales réalisées dans 789 logements du parc dégradé (OAHD lot 1), 56 % des locataires déclarent un loyer supérieur à 18 euros par m² alors que le loyer parisien moyen à la même époque est de 17 euros par m² selon l'Observatoire des loyers parisiens. Il faut noter cependant que les logements des immeubles dégradés sont en général des studios et des deux pièces, qui se louent plus chers au mètre carré (selon l'Olap, la moyenne en 2003 était de 20 € par m² pour un studio et de 17 € par m² pour un deux pièces).

Statut d'occupation des logements du parc d'habitat indigne

	Total des logements	Logements occupés	Logements vacants (*)	Statut d'occupation		
				Propriétaires occupants	Locataires	Occupants sans titre
Effectif	22 262	18 350	3 912	4 587	11 848	1 915
%	100,0%	82,4%	17,6%	25,0%	65,4%	10,4%

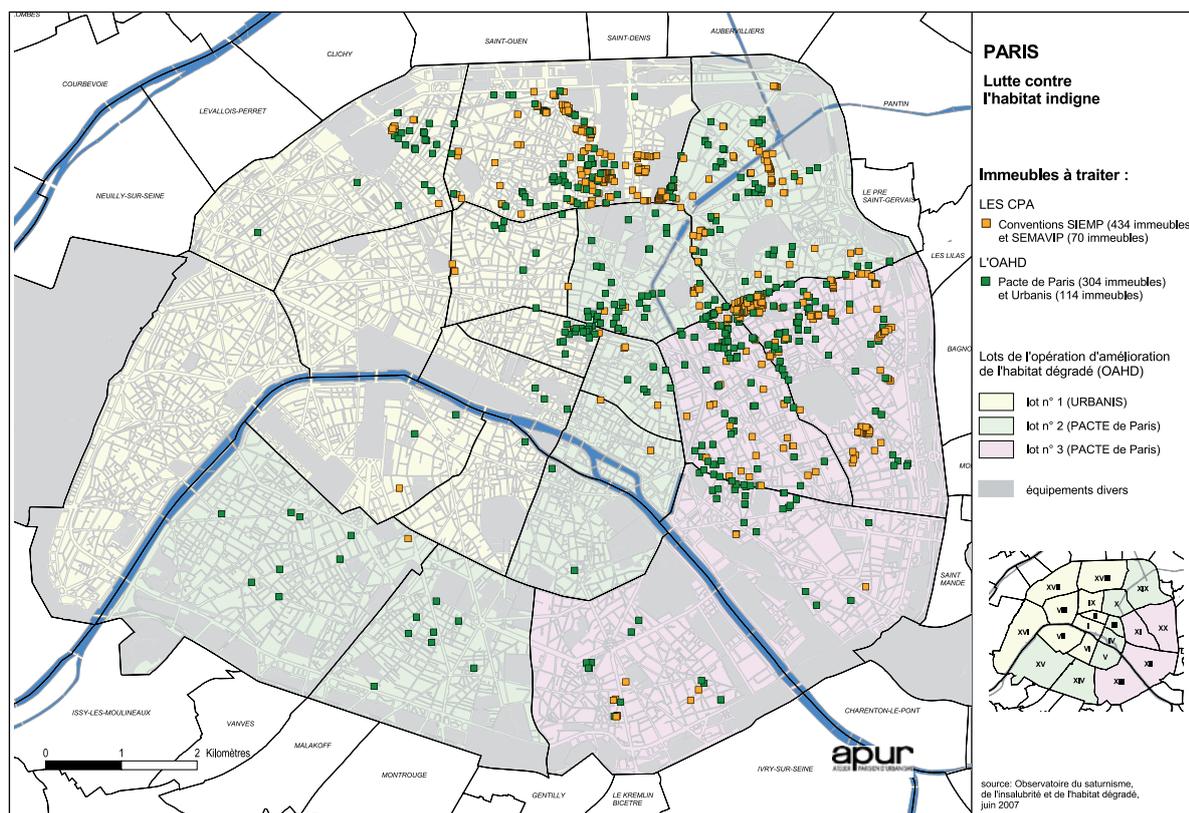
Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé – état initial 2003

Le dispositif de lutte contre l'habitat indigne: organisation et résultats

Le dispositif mis en œuvre en 2001 – 2002

En 2001, l'Etat et la Ville de Paris affichent un objectif nouveau et ambitieux qui est d'éradiquer l'essentiel de l'habitat indigne à Paris à l'horizon 2008. Cette politique, énoncée dans la convention cadre sur le logement de février 2002, repose sur quatre outils principaux :

- la CPA SIEMP : la convention publique d'aménagement conclue le 30 mai 2002 avec la SIEMP porte spécifiquement sur l'éradication de l'habitat indigne pour une liste de 434 immeubles répartis sur l'ensemble de Paris. Cette mission recouvre à la fois l'incitation à la réhabilitation par les copropriétaires privés et l'acquisition des immeubles puis le relogement des occupants. Dans ce dernier cas, la situation d'indignité ainsi traitée, l'immeuble est disponible pour la réalisation de logements sociaux voire d'équipement public (par réhabilitation ou démolition-reconstruction).
- Les CPA SEMAVIP : en 2002, la convention publique d'aménagement conclue avec la SEMAVIP sur le secteur Château Rouge comporte une mission d'éradication de l'habitat indigne analogue à celle de la SIEMP. Elle porte sur une cinquantaine d'immeubles du 18e arrondissement. En 2004, une seconde CPA est signée avec la SEMAVIP sur le secteur Ourcq-Jaurès qui comporte également une mission d'éradication de l'habitat indigne mais sur une vingtaine d'immeuble.
- L'OAHD : l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé mise en place par la Ville de Paris est initiée en 2003 pour aider les propriétaires privés d'immeubles dégradés à les réhabiliter, grâce aux conseils d'un opérateur et à la mobilisation d'aides publiques en vue de la réalisation de travaux. Les 419 immeubles à traiter sont répartis en trois lots confiés à deux opérateurs.
- Les OPAH : le dispositif est complété par les opérations programmées d'amélioration de l'habitat mises en place sur un secteur géographique délimité pour aider à la réhabilitation des immeubles privés. Depuis 2001, les OPAH parisiennes sont recentrées principalement sur le traitement de l'insalubrité. 97 immeubles inscrits dans une



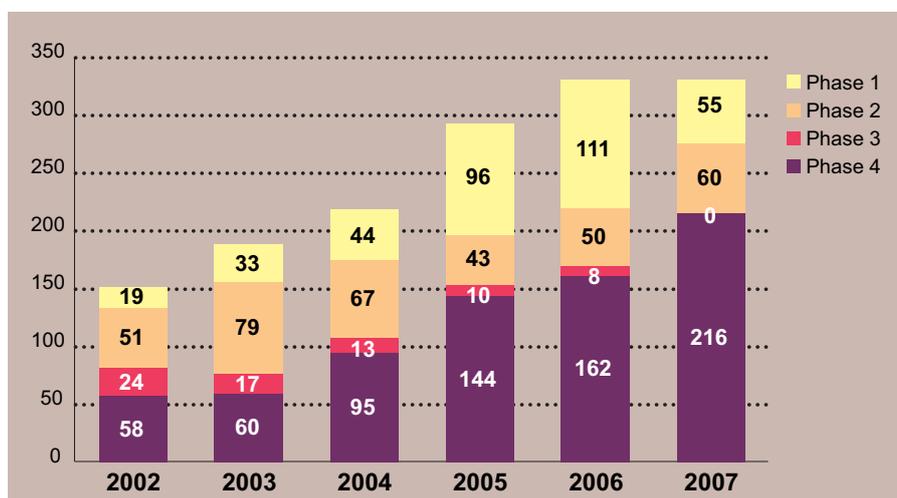
OPAH ont été intégrés dans le plan municipal de lutte contre l'habitat indigne lorsqu'ils étaient soumis au label « copropriété dégradée » ou « dégradation avérée du bâti » de l'ANAH, qui ouvre droit à des aides majorées pour la réalisation de travaux. Ces cinq OPAH concernent les secteurs : Moinon / Sainte Marthe (10e), Roquette-Charonne (11e), La Chapelle (18e), Réunion (20e) et Arts et Métiers (3e).

Au total, le dispositif mis en œuvre prévoit le traitement des 1 020 immeubles dégradés repérés dès 2001.

Les immeubles en appropriation publique

Parmi les 1020 immeubles du plan d'éradication de l'habitat indigne, un tiers (331 adresses) sont promis à une appropriation publique. Ce type d'intervention a pour objet l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation d'immeubles très fortement dégradés et/ou pour lesquels la réhabilitation par les (co)propriétaires privés rencontrerait des obstacles incontournables. Il ne peut être mise en œuvre que dans le cadre d'une CPA. Le graphique suivant présente les bilans établis chaque année depuis 2002 à partir des données recueillies par l'Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé et/ou d'estimations fournies par les opérateurs (pour les années 2002, 2003 et 2004 notamment). Nous avons considéré qu'un immeuble en appropriation publique est sorti d'indignité lorsqu'il est entièrement acquis et vide de toute occupation.

Etat d'avancement du traitement des immeubles en stratégie d'appropriation publique entre 2002 et 2007



(source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, estimations opérateurs)

- Phase 1 : immeubles en voie d'acquisition publique, non encore acquis en totalité.
- Phase 2 : immeubles acquis en totalité dont les occupants sont en cours de relogement.
- Phase 3 : immeubles publics dans lesquels tous les habitants ont été relogés et où seuls demeurent des occupants sans titre.
- Phase 4 : immeubles sortis d'indignité : immeubles publics libérés de tous leurs occupants.

En 2002, au démarrage du dispositif municipal de lutte contre l'habitat indigne, sur les 152 immeubles en stratégie d'appropriation publique, 133 immeubles étaient déjà la propriété de la Ville de Paris. Parmi eux, 58 étaient vides, leurs habitants ayant déjà été relogés.

Entre 2002 et 2004 le dispositif se met en place. Cela correspond à la période de lancement des acquisitions, des études d'aménagement et des premiers relogements. Ce travail préparatoire souvent relativement long explique qu'entre 2002 et 2004 le traitement des immeubles dégradés progresse lentement : 37 sorties d'indignité entre 2002 et 2004 (18 par an), contre 120 sorties d'indignité entre 2004 et 2007 (40 par an). Les premières libérations d'immeubles concernent des immeubles publics déjà partiellement vides lors du lancement des CPA (ex : 181 avenue Jean Jaurès, 40 rue du Surlélin) ou des bâtiments faiblement occupés (ex : 4 Cité Leroy, 11 passage Turquetil).

A partir de 2004, le rythme des libérations d'immeubles s'accélère. Les relogements commencés en 2003-2004 s'achèvent et de nouveaux immeubles sont acquis en totalité et prêts à entrer en phase de relogement. A noter que l'avenant n° 1 à la CPA de la SIEMP, qui

lui permet d'engager elle-même les DUP, accélère les acquisitions publiques.

Entre 2002 et 2007, le nombre d'immeubles en stratégie d'appropriation publique passe de 211 à 331. Cette augmentation s'explique principalement par les changements de stratégie à l'intérieur des CPA.

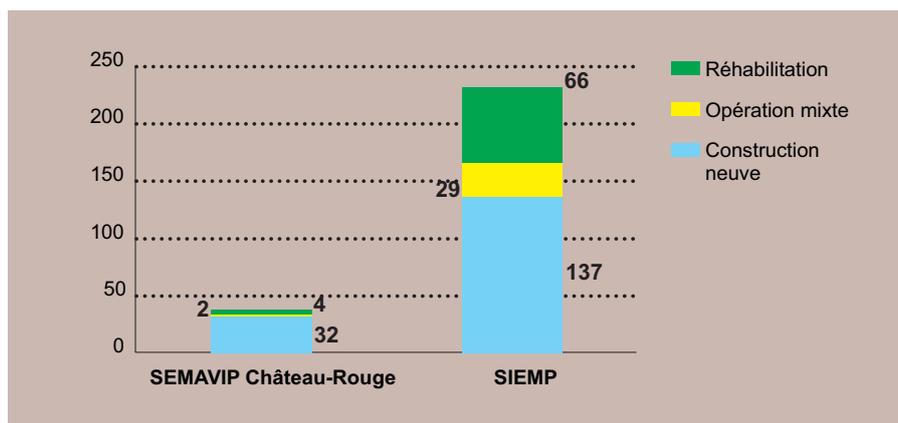
72 immeubles de la CPA SIEMP, initialement promis à une réhabilitation privée, sont ainsi passés en stratégie d'appropriation, soit environ un tiers des 230 immeubles suivis par la sous-direction des copropriétés de la SIEMP en 2002.

En avril 2007, plus des 2/3 des immeubles en appropriation publique sont sortis d'indignité. En avril 2007, 216 immeubles ne présentent plus aucun danger pour leurs occupants. Ce résultat est le fruit du travail réalisé par la SIEMP et la SEMAVIP pour acquérir les immeubles et reloger les occupants :

- Entre 2002 et 2007, 128 immeubles (dont 51 monopropriétés et 77 copropriétés) ont été acquis par les opérateurs. Pour 75 % d'entre elles, ces acquisitions se sont faites à l'amiable, après entente entre l'opérateur, le propriétaire et le service des Domaines pour la fixation des prix. Pour 19 % des biens, le recours à l'expropriation par le biais d'une DUP a été nécessaire.
- Selon les données de la Ville de Paris, le relogement des occupants des immeubles insalubres et dégradés parisiens a concerné au total 3 300 ménages entre 2001 et fin 2006. Sur les 504 immeubles confiés à la SIEMP et à la SEMAVIP, le total des relogements intervenus entre 2002 et fin 2006 s'établit à 1 244 ménages, sur un total d'environ 2 500 ménages à reloger. D'après les données fournies par la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, 97 % des relogements déjà effectués ont eu lieu dans Paris (et près de la moitié des ménages relogés sont des personnes seules).

Après acquisition et relogement des derniers occupants, les opérations d'aménagement peuvent démarrer. En avril 2007, près d'un tiers des immeubles en appropriation publique ont fait l'objet d'opérations aujourd'hui livrées (6 %) ou en chantier (23 %). Sur les 270 immeubles dont la nature du programme nous a été communiquée par les opérateurs, les opérations de démolition-reconstruction concernent environ 2/3 des immeubles ; 1/3 sont réhabilités. Souvent contraintes par la petite taille des parcelles à construire ou des immeubles à réhabiliter, les opérations programmées comptent en moyenne 11 logements sociaux, d'après les informations transmises par la SIEMP. Au total, ce sont plus de 2 400 logements sociaux qui sont déjà programmés sur les parcelles traitées dans le cadre des CPA SIEMP et SEMAVIP Château Rouge.

Type d'intervention sur les immeubles traités
par la SIEMP et la SEMAVIP Château Rouge



(Source : SIEMP et SEMAVIP. Champ : les 270 immeubles dont la nature du programme est connue)

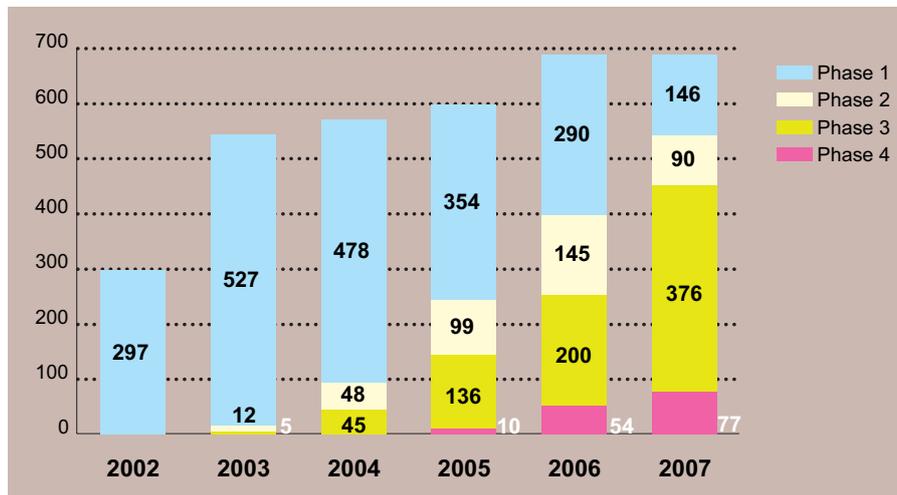
Les immeubles en réhabilitation privée

La stratégie d'encouragement à la réhabilitation privée concerne plus des deux tiers des immeubles du plan d'éradication de l'habitat indigne (689 adresses sur 1020). Il s'agit d'une action incitative vis-à-vis du propriétaire ou des copropriétaires d'un immeuble pour obtenir qu'ils réalisent eux-mêmes les travaux de réhabilitation nécessaires avec l'aide d'un opérateur qui leur apportera notamment des conseils techniques et les aidera à mobiliser les subventions de l'ANAH et de la Ville principalement qui peuvent couvrir

jusqu'à 70 % des travaux. Cette stratégie peut être mise en œuvre dans le cadre de l'OAHD ou d'une OPAH, ainsi que sur une partie des immeubles de la CPA SIEMP.

Le graphique suivant présente les bilans établis chaque année depuis 2002 à partir des données recueillies par l'Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé et/ou d'estimations fournies par les opérateurs (pour les années 2002, 2003 et 2004 notamment). Nous avons considéré qu'un immeuble en réhabilitation privée est sorti d'indignité lorsque la totalité des travaux programmés est achevée.

Etat d'avancement du traitement des immeubles en stratégie de réhabilitation privée entre 2002 et 2007



(Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, estimations opérateurs)

- Phase 1 : immeubles dont les travaux ne sont pas encore votés.
- Phase 2 : immeubles dont les travaux sont votés mais non commencés.
- Phase 3 : immeubles dont les travaux sont en cours.
- Phase 4 : immeubles sortis d'indignité : immeubles dont la totalité des travaux engagés est achevée.

Les années 2002 et 2003 correspondent aux années de mise en place des dispositifs : les équipes de la SIEMP se constituent et démarrent les diagnostics et les enquêtes sociales. L'OAHD est lancée en octobre 2003. Les premiers immeubles sortis d'indignité le sont en 2005 et leur nombre augmente significativement en 2006 et 2007. Entre 2005 et 2007, le nombre d'immeubles dont les travaux sont votés a progressé de 122 %, tandis que sur la même période l'effectif des immeubles avec travaux en cours de réalisation a augmenté de 212 %.

En avril 2007, le nombre d'immeubles sortis d'indignité (77 soit 11 % des immeubles en stratégie de réhabilitation privée) est encore relativement modeste. Mais 60 % des immeubles restant ont d'ores et déjà démarré leur programme de travaux. Ce qu'il convient de noter c'est surtout les rythmes de progression des immeubles vers la réalisation de travaux². Ils indiquent une montée en puissance des dispositifs.

En avril 2007, 146 immeubles n'avaient toujours pas décidé de travaux. Il s'agit de copropriétés concernées par trois types de problématiques : situations de défaillance au niveau des copropriétaires et/ou des syndicats, qui se traduit par un refus d'engager les travaux ; impayés de charges ou situations d'insolvabilité d'une partie des copropriétaires ; blocages de nature juridique. Si, selon les opérateurs, un tiers de ces 146 immeubles devraient voter les travaux de réhabilitation nécessaires, il est à craindre que pour un autre tiers des immeubles, le blocage ne puisse être surmonté, ce qui appellera sans doute d'autres types d'intervention.

Si l'on analyse les résultats pour chacun des deux dispositifs principaux (OAHD et CPA SIEMP), le traitement apparaît plus avancé pour les immeubles suivis par la SIEMP. En 2005, les travaux engagés ou terminés concernent 60 % des immeubles de la SIEMP, contre 10 % seulement dans l'OAHD. En 2007, la part des immeubles dont les travaux étaient engagés est passée à 84 % pour la SIEMP et à 64 % pour l'OAHD. En avril 2007, la SIEMP ne compte que 10 immeubles en situation de blocage car les 15 autres immeubles n'ayant toujours pas décidé de travaux forment un périmètre de restauration immobilière (PRI) et se-

2- Mi 2007, 476 immeubles ont décidé des travaux sur parties communes, soit plus des trois quarts des immeubles OAHD et SIEMP. Cela représente un total de 130 millions d'euros². Le montant des travaux décidés représente plus de 60 % des travaux estimés dans les diagnostics initiaux. La progression du montant des travaux décidés est constante et même spectaculaire pour les immeubles de l'OAHD : + 180 % en un an, en 2006. La décision de travaux peut être considérée comme l'aboutissement du travail de l'opérateur. Elle intervient après un travail d'accompagnement quasi invisible de la part des opérateurs, qui peut prendre plusieurs années.

3- Le travail de la SIEMP a démarré au moins un an plus tôt que celui des opérateurs sur la majorité des immeubles de l'OAHD. Il convient de noter également que la mission confiée à la SIEMP est plus longue que celle des deux opérateurs d'OAHD. En effet, la SIEMP a démarré en 2003 une mission qui s'achèvera en 2010, soit 7 ans, alors que les opérateurs d'OAHD ont eu 4 ans par immeuble.

4- La SIEMP peut utiliser trois outils exceptionnels que les opérateurs d'OAHD n'ont pas à leur disposition.

- La menace d'une acquisition publique. Le premier de ces moyens est la possibilité de changer de stratégie et d'acquérir l'immeuble. La SIEMP peut faire pression sur les copropriétaires hésitant sou ceux qui, de mauvaise foi, ne veulent pas voter les travaux nécessaires. Elle explique à ce type de propriétaires que si les travaux nécessaires ne sont pas décidés, la puissance publique se substituera à eux pour les réaliser. Ce cas de figure s'est déjà produit dans 72 immeubles, qui, entre 2002 et 2007, sont passés d'une stratégie de réhabilitation privée à celle d'une appropriation publique.
- Le portage des lots. Mi 2007, la SIEMP, avait acquis des lots dans 16 immeubles. L'objectif de ces acquisitions ponctuelles et probablement temporaires, est de devenir copropriétaire, de demander la tenue d'une assemblée générale, d'y assister, de proposer si nécessaire le remplacement du syndic... Ce type d'intervention peut s'avérer décisif pour redynamiser une copropriété.
- Le PRI. Enfin, pour les immeubles en situation de blocage, la SIEMP a mis en œuvre en 2006 un périmètre de restauration immobilière (PRI). Le PRI est un mode d'intervention, qui n'était plus utilisé à Paris depuis plusieurs années.

Or, il est potentiellement très efficace car quoi qu'il arrive les travaux de réhabilitation seront effectués que cela soit par le ou les propriétaires privés, à qui ils ont été prescrits avec un délai de réalisation, ou par la puissance publique après acquisition des immeubles concernés.

ront réhabilités. Dans l'OAHD, le nombre d'immeubles n'ayant toujours pas décidé de travaux est plus élevé : près d'une centaine d'immeubles. Plusieurs facteurs, liés au démarrage plus précoce de l'action de la SIEMP³ et aux moyens supplémentaires dont cette SEM est dotée par rapport à l'OAHD⁴, expliquent cette différence de résultats.

Bilan de la lutte contre le saturnisme

Paris est une ville dominée par l'habitat ancien et donc fortement exposée au risque du saturnisme. Ces dernières années, l'intervention sur les immeubles dégradés a permis de s'attaquer au noyau dur du saturnisme. Les 1 020 immeubles du plan d'éradication de l'habitat indigne sont suivis par deux dispositifs dont la portée et les actions sont bien différentes :

- La Mission Saturnisme de la Préfecture de Paris, qui intervient après signalement sur l'ensemble du territoire parisien. Le premier travail de la mission saturnisme est de réaliser un diagnostic plomb, qui lorsqu'il est positif, est suivi par une notification de travaux et éventuellement par l'exécution de travaux d'office. Depuis 2002, 1 410 immeubles (sans doubles-comptes) ont fait l'objet d'un signalement santé ou habitat à Paris. Sur ces adresses, 1 220 enfants intoxiqués par le plomb ont été dépistés, dont 447 enfants (37 %) vivant dans 203 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne.
- Le service saturnisme de la SIEMP, dont le champ d'action est ciblé et limité aux 434 immeubles de la CPA SIEMP. L'intervention du service saturnisme est d'ordre technique (diagnostics plomb, travaux de réduction du risque, réhabilitation de logements en copropriété) et d'ordre médico-social. A ce titre, un partenariat a été signé entre la SIEMP et la DASES en 2002 afin de coordonner leurs actions réciproques. Au total, plus de 500 familles ont été accompagnées par le service saturnisme de la SIEMP depuis 2002. Fin 2006, le service saturnisme est intervenu dans 127 immeubles. Sur les 513 familles avec enfants qui habitaient ces immeubles, 80 % ont été relogées, 10 % sont suivies dans leur logement d'origine en attente d'hébergement ou de relogement et 10 % sont retournées dans leurs logements après travaux.

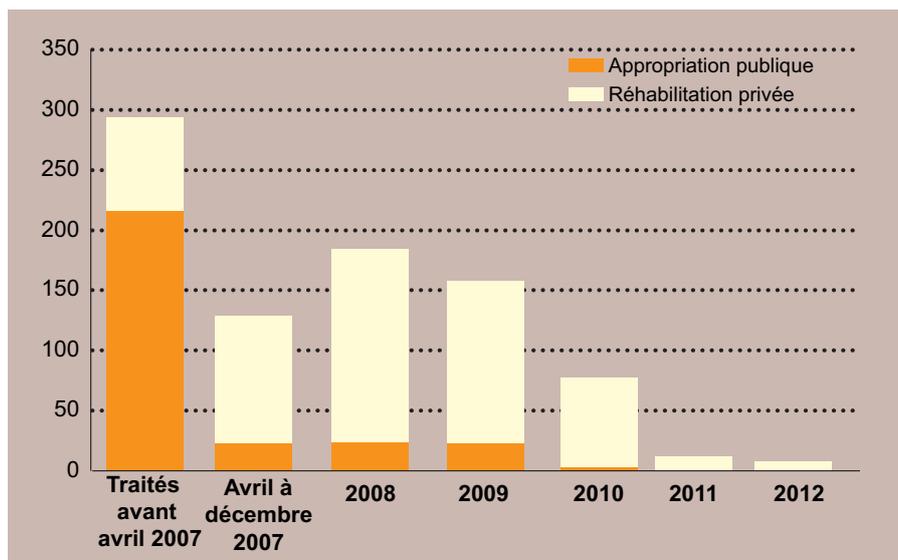
PERSPECTIVES

Le plan d'éradication de l'habitat indigne engagé en 2002 a permis l'identification et la mise en œuvre d'un traitement sur plus d'un millier d'immeubles, qui étaient les plus dégradés de la capitale et les plus dangereux pour la santé de leurs occupants.

Le premier résultat est sans doute la réduction très rapide du risque de saturnisme infantile, qui connaissait une inquiétante progression dans les années 1980-1990. En termes d'avancement des réalisations, près de 300 immeubles sont sortis d'indignité en avril 2007. La progression aura été nettement plus rapide dans les immeubles acquis par la municipalité, malgré les délais d'acquisition et de relogement des occupants, que dans les copropriétés dégradées.

Il faut noter que parmi les 720 immeubles restant à traiter, 530 sont d'ores et déjà engagés dans un processus de sortie d'indignité : immeubles en réhabilitation privée dont les travaux sont votés ou immeubles en appropriation publique totalement acquis. Le traitement est donc achevé ou engagé pour 82 % des immeubles. Les travaux se poursuivent dans la perspective d'un achèvement à l'horizon 2010 pour la plupart et 2012 pour les cas les plus difficiles.

Prévisions de sorties d'indignité des immeubles
du plan d'éradication de l'habitat indigne



(Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé)

Pour l'avenir, au-delà de l'achèvement des opérations en cours, la question de l'insalubrité à Paris continuera de se poser dans d'autres immeubles anciens. L'ampleur du problème sera considérablement réduite mais celui-ci perdurera, compte tenu du poids du parc d'avant 1949 à Paris, de la forte proportion de petits logements dans ce parc et des fragilités du régime de la copropriété.

Les enjeux sont donc en train de changer de nature. Le noyau dur de l'insalubrité étant en passe d'être traité, le renforcement des outils de prévention est maintenant à l'ordre du jour. Un nouveau champ de travail s'ouvre dans ce domaine pour identifier les copropriétés exposées à des risques de dégradation et leur apporter, à temps l'aide nécessaire. Pour les immeubles les plus en difficulté, les dispositifs inventés en 2002 et mis en application depuis lors – missions spécifiques incluant le relogement et la délégation du droit de préemption – ont montré leur efficacité et resteront indispensables.

Ces perspectives rendent d'ores et déjà nécessaire la création de nouveaux outils d'observation du parc d'habitat ancien, avec des indicateurs adaptés permettant de s'engager vers une politique visant en amont la prévention de l'habitat indigne.