

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

## Le dispositif mis en œuvre en 2001-2002

### Des outils juridiques renouvelés

La lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur des outils juridiques renouvelés, suite à la loi relative à la solidarité et le renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000, en matière de traitement de l'insalubrité, du saturnisme, du péril, de protection du droit des occupants et sur des outils opérationnels et financiers adaptés aux situations rencontrées. Ces outils législatifs et réglementaires de la lutte contre l'habitat dégradé, insalubre ou dangereux sont principalement :

- les dispositions du Code de la Santé Publique relatives aux immeubles insalubres (art L1311 ; L1331 et L1337),
- les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux immeubles menaçant de ruine (art L511), au relogement (art L521, L353 et L442),
- les dispositions de la « loi Vivien » du 10 juillet 1970 relatives à l'expropriation des immeubles insalubres (articles 13 à 20).

Ces textes ont été renforcés, d'une part par la loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 qui a « modernisé » les textes relatifs au saturnisme lié au plomb dans l'habitat et, d'autre part, par l'ordonnance relative à l'habitat insalubre et dangereux publiée le 15 décembre 2005<sup>12</sup>, reprise par la Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national sur le logement.

### Un objectif ambitieux : éradiquer l'habitat indigne

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 est énoncée dans une « convention cadre sur le logement ».

La convention cadre sur le logement signée le 22 février 2002 entre l'Etat et la Ville de Paris définit les grandes lignes de la politique à conduire:

- La production et l'attribution de logements sociaux,
- La résorption de l'insalubrité et la lutte contre le saturnisme
- Les interventions en faveur du parc privé,
- La mise en œuvre de politiques spécifiques,

L'éradication de l'habitat indigne y figure comme une priorité. L'Etat et la Ville décident d'un plan d'ensemble intégrant huit volets:

- 1) Création d'un « Comité départemental de pilotage de la lutte contre l'insalubrité et le saturnisme », qui réunit l'ensemble des acteurs concernés et dont la Commission opérationnelle se réunit afin de décider les priorités opérationnelles, les modalités de traitement et d'en suivre la réalisation
- 2) Mise en place d'un Observatoire permanent du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, dont la maîtrise d'œuvre est confiée à l'Apur
- 3) En complément des procédures coercitives prévues par la loi, une action d'envergure est engagée pour lutter contre le saturnisme, avec notamment une mission spéciale confiée à la SIEMP.
- 4) Par le biais d'une convention publique d'aménagement (CPA), la SIEMP se voit confier le traitement de 402 des immeubles parisiens les plus dégradés.
- 5) Le lancement d'une OPAH de renouvellement urbain « multi-sites », qui prendra le nom d'OAHD (Opération d'amélioration de l'habitat dégradé)
- 6) L'engagement des procédures d'insalubrité au titre du Code de la santé publique et du Règlement sanitaire départemental de Paris
- 7) Mise en place d'un dispositif d'observation et d'aide à destination des hôtels meublés
- 8) Engagement de mesures de soutien aux copropriétés en difficulté.

12 - Cette ordonnance précise les notions en matière d'insalubrité, crée plusieurs dispositifs d'intervention d'urgence, simplifie les procédures de péril, facilite les travaux dans les copropriétés. Elle améliore le droit des occupants en confortant les droits des occupants des locaux insalubres ou sous arrêté de péril et en clarifiant les obligations d'hébergement et de relogement dans les différentes situations d'habitat indigne. Elle précise, dans ces cas, les responsabilités respectives des maires et des préfets. Le régime de l'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables en application de la loi Vivien est clarifié et les délais raccourcis, son champ est étendu aux immeubles d'habitation sous arrêté de péril par la loi ENL à l'occasion de la ratification de l'ordonnance.

13 - Dès le début de leur mission, les opérateurs disposaient souvent d'un diagnostic technique réalisé par le STH. A partir de ce premier diagnostic et de visites de terrains, les opérateurs ont établi un pré-programme. L'équipe de maîtrise d'œuvre (architectes et bureaux d'études techniques) désignée pour l'opération a ensuite réalisé un diagnostic complet des bâtiments (étude structurelle, sondages de sols, analyse économique, premières faisabilités) qui ont confirmé ou infirmé le pré-programme. Exemple : l'immeuble du 136 bd de la Villette traité par la SIEMP était promis à une réhabilitation jusqu'à la réalisation des sondages de sol qui ont révélé la fragilité des fondations du bâtiment. La reconstruction a alors été préférée à la réhabilitation qui présentait un surcoût important (pose de micro-pieux) avec un risque élevé d'apparition rapide de nouveaux désordres.

### Le programme d'intérêt général (PIG)

En ce qui concerne le redressement des immeubles privés, les dispositifs de la CPA, de l'OAHD ou des OPAH ont des objectifs communs. Ces objectifs poursuivis par la Ville, l'Etat et l'ANAH ont été précisés dans le protocole d'accord du PIG signé en septembre 2003, pour une durée de 6 ans :

- remédier à la dégradation du bâti par des actions incitatives, ou, le cas échéant, coercitives
- lutter contre le saturnisme infantile et prévenir les risques pour la santé des occupants
- maintenir les équilibres sociaux, en privilégiant systématiquement le maintien dans le logement des occupants après les travaux, et en assurant le maintien ou la production de logements à loyer maîtrisé.

Dans ce cadre, l'ANAH et la Ville se sont respectivement engagées sur des enveloppes de 15 M€ et 3,5 M€ d'aides financières, sur la durée du protocole.

### Les aides financières du PIG

Les aides prévues au PIG sont accordées sous réserve de l'instruction des dossiers et dans la limite des disponibilités financières des organismes financeurs. Elles sont plafonnées selon la nature et le coût des travaux.

#### 1. Aides individuelles : travaux en parties communes et parties privatives

- propriétaires occupants : aides sous conditions de ressources, allant de 40% à 55 % ou 60% des travaux en fonction des ressources, voire 70% pour des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril ;
- propriétaires bailleurs : aides de 20% en loyer libre à 60% en loyer intermédiaire (loyers inférieurs à 14,40 € / m<sup>2</sup>), et jusqu'à 100% en loyer très social. Les taux peuvent être majorés et les travaux déplafonnés pour les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril.

#### 2. Aide collective : travaux en parties communes pour copropriétés en difficulté

- versement direct au syndicat des copropriétaires, sans condition de ressources ou de loyer, de 70% du coût des travaux (plafonnés à 13 000 euros par logement).
- ce dispositif ne peut être activé qu'à l'issue d'une décision spéciale de l'ANAH ; il concerne les immeubles qui cumulent des difficultés techniques, d'occupation et de gestion.

Les organismes financeurs prennent leurs décisions au cas par cas, après examen de la situation et en fonction de la stratégie de redressement adoptée pour chaque immeuble.

Les aides du PIG s'ajoutent aux aides mobilisables pour l'ensemble des travaux d'amélioration de l'habitat : subventions spécifiques pour les travaux d'éradication du risque plomb, prêts à taux réduits, aides sociales.

### Une approche nouvelle et pragmatique du traitement de l'habitat indigne

Le plan d'éradication de l'habitat indigne à Paris engagé en 2001-2002 marque une rupture avec les opérations de lutte contre l'insalubrité qu'a connu la capitale au cours du siècle précédent. Dans sa philosophie, ce plan entend éviter de reproduire certaines erreurs du passé, comme les démolitions excessives, tout en adoptant une approche pragmatique du traitement des immeubles dégradés : faire étudier pour chaque immeuble l'hypothèse de la réhabilitation et l'hypothèse de la démolition-reconstruction en sachant que le choix définitif privilégie toujours la qualité et la pérennité des logements créés.

Chacun des immeubles suivis depuis 2002 dans le plan d'éradication de l'habitat indigne, en particulier les immeubles promis à une acquisition publique, a ainsi fait l'objet d'un diagnostic technique approfondi qui a permis de déterminer le choix entre démolition-reconstruction et réhabilitation <sup>13</sup>. Pour la définition des projets, les opérateurs (SIEMP et SEMAVIP) ont accordé une large place à la concertation avec les acteurs locaux (élus, associations de quartier, riverains...).

Enfin, pour les immeubles ayant été entièrement acquis par les opérateurs, la priorité a été donnée à la recherche d'une architecture contemporaine et innovante, pour les projets neufs comme pour les réhabilitations. En juin 2004, la SIEMP a ainsi signée avec la Ville de Paris une Charte pour le développement durable qui vise notamment à mieux intégrer les

projets dans leur environnement (végétalisation, matériaux durables, chantiers propres...) et à réduire les charges et coûts de fonctionnement des bâtiments (économies d'énergie, d'eau...). Une dizaine de projets pilotes sont en cours de réalisation début 2007.

### Un dispositif opérationnel articulant différents outils

Afin de traiter les 1020 immeubles repérés comme dégradés ou insalubres, un dispositif est créé entre mai 2002 et décembre 2004. Il s'appuie sur : des Conventions publiques d'aménagement ; une Opération d'amélioration de l'habitat dégradé ; des OPAH.

En plus de ces différents outils, le dispositif partenarial de suivi des immeubles insalubres a été renforcé par l'Etat et la Ville de Paris dès 2003. Deux groupes de pilotage ont notamment été créés :

- le comité opérationnel de l'OAHD : ce groupe de travail, auquel sont associés la Préfecture de Paris, la Préfecture de Police, la Ville de Paris, la SIEMP (coordonnateur OAHD) et les opérateurs, se réunit tous les 15 jours afin d'examiner chaque immeuble de l'OAHD, et définir les stratégies d'intervention.
- le comité de suivi des immeubles dangereux : depuis les incendies dramatiques survenus en 2005, ce groupe de travail réunit une fois par mois les représentants de la Préfecture de Paris, de la Préfecture de Police et de la Ville de Paris afin de déterminer les mesures à prendre sur les immeubles parisiens les plus dangereux.

Ce dispositif partenarial renforcé assure une meilleure coordination entre les différents services de l'Etat et de la Ville concernés par la lutte contre l'habitat indigne.

Il est également important d'évoquer les évolutions progressives du champ, qui s'est accru sensiblement de 2002 à 2007. Le plan d'éradication portait sur 450 immeubles fin 2002, 750 immeubles fin 2003, 790 en 2004, 890 en 2005 et 1020 depuis 2006 <sup>14</sup>.

### Dispositif de lutte contre l'habitat indigne

CPA SIEMP	CPA SEMAVIP	OAHD	OPAH
	Château Rouge et Ourcq Jaurès	- Coordination SIEMP - Urbanis (lot 1) - Pacte de Paris (lots 2 et 3)	- Moinon-Ste Marthe - Arts et Métiers - Réunion - La Chapelle - Roquette Charonne
<b>434 adresses</b>	<b>70 adresses</b>	<b>419 adresses</b>	<b>97 adresses</b>

### La Convention Publique d'Aménagement de la SIEMP

A partir de 2002, la SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de Paris, occupe une place centrale dans le dispositif municipal de lutte contre l'habitat indigne. Dans le cadre d'une Convention publique d'aménagement du 30 mai 2002, la Ville de Paris confie à cette SEM le traitement de 402 immeubles <sup>15</sup>. La SEM a pour mission d'y éradiquer l'insalubrité et l'habitat dégradé à l'horizon 2008. Le nombre d'immeuble à traiter sera progressivement porté à 434 suite à des avenants à la convention initiale, et le terme de la convention est porté à 2010.

Une nouvelle direction de la SIEMP est alors créée, et une équipe de 40 personnes recrutée, constituée d'architectes, de juristes, d'urbanistes ou encore de conseillers sociaux.

L'ampleur de la mission a nécessité un important engagement financier de l'Etat, de l'ANAH et de la Ville de Paris. Pour un total de dépenses estimé à 239 millions d'euros, la convention cadre pour le logement prévoyait en février 2002 un cofinancement, pour une période de six ans :

- par l'Etat, à hauteur de 47 millions d'euros
- par l'ANAH, à hauteur de 6,4 millions d'euros
- par la Ville de Paris, à hauteur de 107 millions d'euros

La majorité des immeubles à traiter étaient – totalement ou partiellement – propriété de la Ville de Paris. Lors du démarrage de la mission en mai 2002, les 402 immeubles se répartissent en 119 propriétés communales, 140 immeubles en copropriété dans lesquels la Ville détient des lots et 143 copropriétés ou monopropriétés entièrement privées.

Deux types de stratégies sont alors ouvertes, en fonction de la situation des immeubles :

○ Stratégie d'appropriation publique

Celle-ci est préconisée lorsque l'immeuble se situe dans un secteur d'aménagement ou qu'il compte déjà une part importante de lots acquis antérieurement par la Ville de Paris.

14 — Les évolutions du champ. L'inscription des 1 020 immeubles dégradés dans le plan d'éradication de l'habitat indigne s'est effectuée progressivement. En 2002, les listes d'immeubles des deux conventions publiques d'aménagement SIEMP et SEMAVIP regroupaient près de 450 immeubles. En 2003 le champ s'est accru de près de 300 immeubles avec le lancement de l'OAHD (première tranche de 278 immeubles), et un avenant à la CPA SIEMP augmentant le nombre d'immeubles traités par cette SEM de 6 unités. En 2004, 57 immeubles supplémentaires ont été intégrés à l'OAHD et un nouvel avenant a été signé avec la SIEMP portant sur 16 immeubles supplémentaires. En 2005, 87 immeubles supplémentaires ont été intégrés à l'OAHD. En 2006, un troisième avenant fait passer le nombre d'immeubles traités par la SIEMP à 434. Une deuxième CPA est conclue entre la Ville et la SEMAVIP sur le secteur Ourcq-Jaurès. Elle concerne 20 immeubles. La même année, une centaine d'immeubles très dégradés d'OPAH ont été intégrés dans le plan de lutte parisien. Au final en 2006, le plan de traitement de l'habitat indigne comprend 1 020 immeubles. Le champ n'a pas évolué en 2007

15 — Lors du démarrage de la mission de la SIEMP en mai 2002, ces 402 immeubles se répartissent de la manière suivante : 119 propriétés communales ; 140 immeubles dans lesquels la Ville a déjà acquis des lots (copropriétés avec la Ville de Paris) ; et 143 copropriétés ou monopropriétés entièrement privées.

# PARIS

## Lutte contre l'habitat indigne

### Immeubles à traiter :

#### LES CPA

- Conventions SIEMP (434 immeubles) et SEMAVIP (70 immeubles)

#### L'OAHD

- Pacte de Paris (304 immeubles) et Urbanis (114 immeubles)

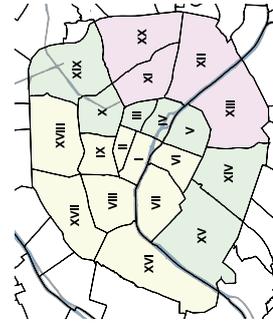
### Lots de l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD)

lot n° 1 (URBANIS)

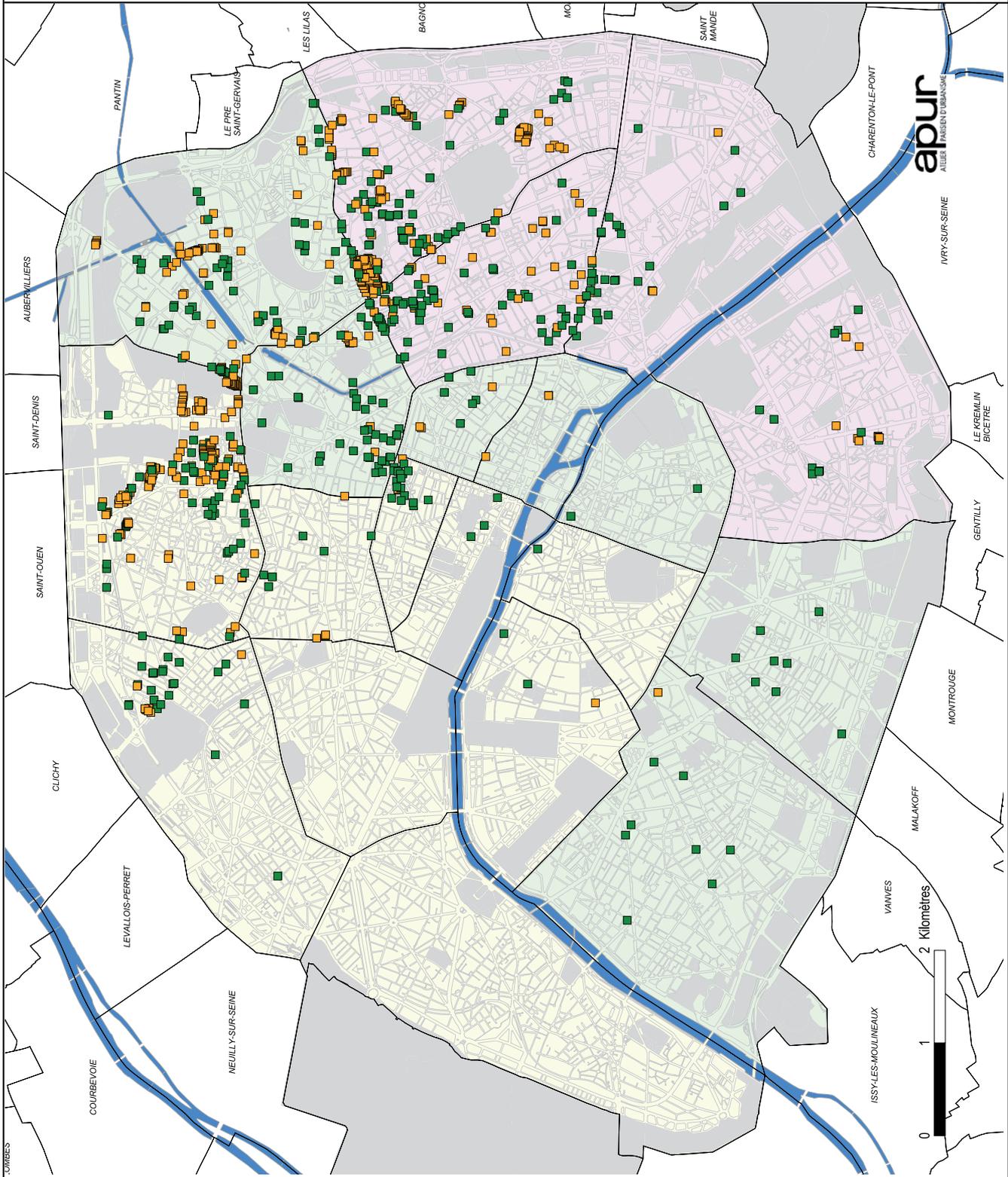
lot n° 2 (PACTE de Paris)

lot n° 3 (PACTE de Paris)

équipements divers



source: Observatoire du saturnisme de l'insalubrité et de l'habitat dégradé, juin 2007



La SIEMP y achève donc les acquisitions commencées. Dans un immeuble majoritairement privé, l'appropriation publique peut être décidée en raison de l'état critique du bâti ou parce qu'aucune solution de redressement privée ne semble plus envisageable.

Ces interventions foncières sont rendues possibles par deux moyens juridiques exceptionnels délégués par la Ville de Paris : le recours au droit de préemption urbain renforcé pour l'acquisition de lots et l'engagement de procédures publiques d'expropriation pour l'acquisition de lots ou d'immeubles.

La SIEMP a aussi pour mission d'assurer le relogement des occupants et de conduire les projets de réhabilitation ou de démolition-reconstruction des immeubles afin de réaliser des programmes de logements sociaux et d'équipements publics.

#### ○ Stratégie d'encouragement à la réhabilitation privée

Le second mode d'intervention de la SIEMP est le redressement des copropriétés ou des monopropriétés privées. Pour ces immeubles, il revient à la SIEMP d'établir un diagnostic social, financier et technique afin de proposer au cas par cas des mesures de redressement adaptées. Elle doit apporter un soutien technique et opérationnel aux propriétaires pour la mise en œuvre des travaux de sortie d'indignité. La SIEMP a aussi la possibilité si nécessaire de procéder à des acquisitions foncières complémentaires (portage de lots), dans le but d'apporter une nouvelle dynamique à une copropriété.

#### **Les deux Conventions Publiques d'Aménagement de la SEMAVIP**

Afin de revaloriser les secteurs Château Rouge (18<sup>e</sup> arr) et Ourcq-Jaurès (19<sup>e</sup> arr), fortement marqués par l'habitat dégradé, deux conventions publiques d'aménagement ont été signées entre la SEMAVIP et la Ville de Paris. A l'inverse de la SIEMP, l'action de la SEMAVIP est géographiquement ciblée sur ces deux secteurs.

La convention publique d'aménagement du secteur « Château Rouge » est signée en 2002. Elle met fin à une première convention publique d'aménagement pour la revalorisation du quartier qui datait de 1998. La mission de la SEMAVIP comprend trois volets :

- éradiquer l'habitat insalubre sur une cinquantaine d'adresses ;
- redynamiser la vie commerciale du quartier, par la création de locaux d'activités à rez-de-chaussée notamment ;
- améliorer le cadre de vie par le réaménagement des rues et des espaces publics.

Pour traiter 50 immeubles dégradés, la SEMAVIP est dotée de moyens identiques à ceux de la SIEMP. Elle acquiert des bâtiments, avec la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain renforcé ou l'expropriation, reloges les occupants et conduit les démolitions. La SEMAVIP peut également accompagner les copropriétés ou les monopropriétés vers un redressement privé.

En décembre 2004, la SEMAVIP se voit confier le traitement de 20 immeubles dégradés supplémentaires dans le cadre d'une nouvelle convention publique d'aménagement sur le secteur « Ourcq Jaurès ». Sur ce secteur, la mission de la SEMAVIP et les moyens mis en œuvre sont les mêmes que pour le secteur « Château Rouge ».

Le budget de ces opérations - traitement des immeubles et aménagements publics - est de 42 M € TTC pour la convention « Château Rouge » et de 40 M € TTC pour la convention « Ourcq Jaurès ».

#### **L'opération d'amélioration de l'habitat dégradé**

En complément de l'action de la SIEMP et de la SEMAVIP, 419 immeubles privés présentant des signes de dégradation ou d'insalubrité, sans pour autant faire l'objet de procédures publiques généralisées, sont regroupés dans une opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD)<sup>16</sup>. A la différence d'une OPAH « classique », les adresses traitées sont ciblées et dispersées sur tout le territoire parisien.

Initiée le 1er octobre 2003, l'OAHD est animée par deux opérateurs : Urbanis et le Pacte de Paris. Les 419 immeubles traités<sup>17</sup> ont ainsi été répartis en trois lots :

- lot 1 (Urbanis) : 114 immeubles répartis sur les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> arr.
- lot 2 (Pacte de Paris) : 135 immeubles répartis sur les 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> arr.
- lot 3 (Pacte de Paris) : 168 immeubles répartis sur les 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arr.

La coordination de l'OAHD est assurée par la SIEMP.

Après un diagnostic de chaque immeuble, une stratégie est proposée par l'opérateur et soumise à l'approbation du comité opérationnel de l'OAHD. Cette stratégie définit en premier lieu un dispositif de financement adapté en fonction des travaux à réaliser, de la volonté d'agir des propriétaires et des ressources des occupants. Aux aides classiques renforcées dans le cadre du PIG, s'ajoutent des labels spécifiques octroyés par la Ville de Paris, sur délégation de l'ANAH, après avis de la Commission locale d'amélioration de l'habitat. Les opérateurs mènent ensuite les actions d'accompagnement nécessaires au redressement

16 - Afin de préparer la mise en œuvre de l'OAHD, la Ville de Paris a confié à l'Apur en juin 2002, la réalisation d'une étude préalable. Son objet était de prévoir les moyens nécessaires au bon déroulement de l'opération, en particulier sur le plan financier. Cette étude a porté sur un échantillon de 60 immeubles sélectionnés par la Ville et a permis d'établir une fourchette de subventions prévisionnelles confortant les sommes provisionnées par l'ANAH et la Ville de Paris pour la durée totale de l'opération.

17 - Les 419 immeubles suivis dans le cadre de l'OAHD se répartissent en 276 immeubles relevant de la tranche ferme débutée le 1er octobre 2003 et qui s'achève le 30 septembre 2007 ; 54 immeubles de la 1<sup>ère</sup> tranche conditionnelle (TC1) initiée le 1er avril 2004 et qui s'achève le 31 mars 2008 ; 53 immeubles de la 2<sup>e</sup> tranche conditionnelle (TC2) démarrée le 1er octobre 2004 pour s'achever le 30 septembre 2008 ; et 36 immeubles de la 3<sup>e</sup> tranche conditionnelle (TC3) engagée le 1er septembre 2005 pour s'achever le 31 août 2009.

18 — A partir de 2001, le modèle des OPAH dites « classiques » a évolué et les OPAH parisiennes ont été davantage ciblées sur le traitement de l'insalubrité et des immeubles les plus dégradés.

19 — Les 97 immeubles en OPAH intégrés au plan d'éradication : 66 ont un label ANAH « copropriété dégradée » ; 14 ont un label ANAH « dégradation avérée du bâti » ; 8 relèvent d'un « Plan de sauvegarde » ; 3 sont frappés d'un arrêté de péril généralisé ; 1 fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ; 5 font l'objet d'un squat signalé par la Ville de Paris et la Préfecture de Police.

20 — OPAH renouvellement urbain (RU)

21 — L'OPAH Chapelle a été reconduite en 2007 sous la forme d'une OPAH RU avec Urbanis comme opérateur.

des copropriétés et à l'engagement des travaux : aide à la gestion et au fonctionnement, assistance technique aux travaux, repérage des situations sociales difficiles, signalement de situations dangereuses, médiation des conflits...

En plus de son caractère multi-sites, l'OAHD se distingue d'une OPAH classique par son aspect davantage incitatif. Dans une OPAH classique<sup>18</sup>, l'opérateur est à la « disposition » des propriétaires d'un immeuble appartenant au périmètre d'OPAH et souhaitant faire des travaux. Dans l'OAHD, l'opérateur cible ses actions et intervient sur chacun des immeubles inclus dans l'opération. L'OAHD permet en outre aux opérateurs d'effectuer le diagnostic et d'élaborer une stratégie de redressement sans que l'accord des propriétaires soit indispensable. Le montant des aides est également majoré.

Au Pacte de Paris, l'opération (lots 2 et 3) est conduite par une équipe pluridisciplinaire de 28 personnes. A Urbanis (lot 1), une équipe de 8 personnes est dédiée à l'OAHD.

Les financements de l'ANAH et de la Ville de Paris consacrés à l'OAHD approchent 41 millions d'euros pour une durée de 6 ans.

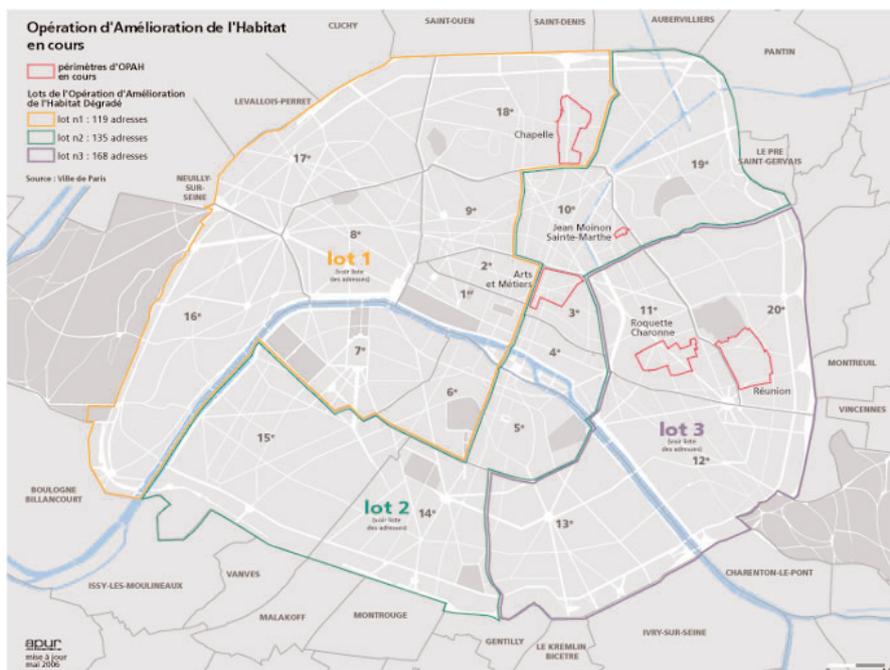
### Les OPAH

Enfin le dispositif de lutte contre l'habitat indigne est complété par les OPAH engagées à partir de 2001. Depuis 2001, les OPAH parisiennes ont été recentrées principalement sur le traitement de l'insalubrité et les immeubles les plus dégradés de ces OPAH ont été intégrés au dispositif municipal de lutte contre l'habitat indigne. 97 immeubles sont concernés à divers titres<sup>19</sup>.

Ces 97 adresses se répartissent ainsi dans les cinq OPAH parisiennes :

Nom de l'OPAH	Arr	Dates de début et fin d'OPAH	Opérateur	Nb d'immeubles dégradés suivis
Arts et Métiers	3 <sup>e</sup>	2004 - 2009	Pacte de Paris	10
Jean Moïnon - Sainte Marthe <sup>(20)</sup>	10 <sup>e</sup>	2003 - 2008	Urbanis	39
Roquette - Charonne	11 <sup>e</sup>	2003 - 2007	SEMAEST	17
La Chapelle	18 <sup>e</sup>	2002 - 2006, 2007 - 2009	Pacte de Paris, Urbanis <sup>(21)</sup>	15
Réunion	20 <sup>e</sup>	2002 - 2007	Pacte de Paris	16

### Les OPAH parisiennes



## Les immeubles en appropriation publique

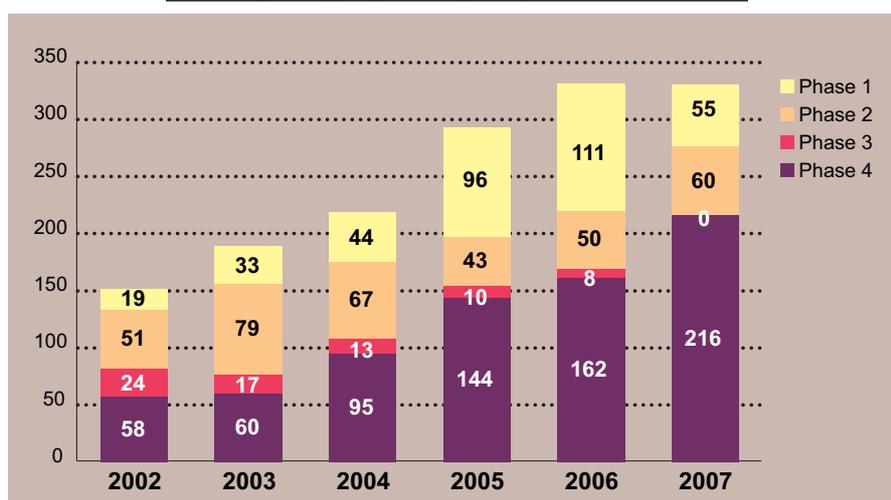
Parmi les 1020 immeubles du plan d'éradication de l'habitat indigne, un tiers (331 adresses) sont promis à une appropriation publique. Nous dresserons dans ce chapitre un bilan d'étape en 2007 de du traitement de ces immeubles, en examinant plus particulièrement trois sujets : les acquisitions effectuées, le relogement des occupants et les projets d'aménagement réalisés.

### Etat d'avancement entre 2002 et 2007

Pour mesurer l'avancement du plan d'éradication, il est d'abord apparu nécessaire de définir la notion de « sortie d'indignité ». Les services de l'Etat et de la Ville de Paris ont mis en avant la dimension sanitaire en considérant qu'un immeuble sortait de l'indignité dès lors qu'aucun de ses occupants ne se trouvait plus exposé à un risque pour sa santé. Pour un immeuble en appropriation publique, on peut considérer qu'il sort de l'indignité quand il est entièrement acquis et vide de toute occupation.

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).

État 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 à 100 %.
- 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 acquis à 100 % et libérés de tous leurs occupants. Pour les immeubles acquis par la Ville, la phase projet est enclenchée (chantier ou livraison).

En 2002, au démarrage du dispositif municipal de lutte contre l'insalubrité, sur les 152 immeubles en stratégie d'appropriation publique, 133 immeubles avaient déjà été entièrement acquis par la Ville de Paris. Parmi eux, 58 étaient vides, leurs habitants ayant déjà été relogés. La présence de ces parcelles dans le programme de résorption relevait surtout d'une logique d'aménagement. On comptait également 75 immeubles publics dont les occupants étaient en cours de relogement.

### 2002-2004 : le lancement des opérations d'acquisition et de relogement

Entre 2002 et 2004 le dispositif se met en place. Cela correspond au 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

22 - Ces changements de stratégie interviennent après validation d'un rapport de stratégie dans deux types de situations : 1- L'acquisition est décidée en raison de l'état critique du bâti (insalubrité irrémédiable ou péril imminent). 2 - La situation la plus courante est celle des copropriétés ou monopropriétés privées pour lesquelles aucun redressement ne semble envisageable. Les moyens incitatifs, les aides proposées, ne suffisent pas. Les propriétaires refusent ou ne peuvent pas engager de travaux. L'immeuble passe alors en stratégie d'acquisition publique, qui prend généralement la forme d'une DUP.

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 (expl: 181 avenue Jean Jaurès, 40 rue du Surmelin) ou de bâtiments faiblement occupés (expl: 4 Cité Leroy, 11 passage Turquetil).

#### **2004-2007: l'accélération des sorties d'indignité**

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° 3 à la CPA de la SIEMP, qui lui permet d'engager elle-même les DUP, accélère les acquisitions publiques.

#### **75 changements de stratégie depuis 2002**

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 publique, soit environ un tiers des 230 immeubles suivis par la sous-direction des copropriétés de la SIEMP en 2002<sup>22</sup>.

#### **En avril 2007, plus de 2/3 des immeubles en appropriation publique sont sortis d'indignité**

En avril 2007, 216 immeubles ne présentent plus aucun danger pour leurs occupants : ils ont été totalement acquis et libérés de leurs habitants. Dans 65 % des 331 immeubles en stratégie d'appropriation publique, les occupants sont donc hors de danger. Et cette proportion est souvent supérieure dans les secteurs d'aménagement, où les immeubles étaient déjà partiellement acquis par la Ville en 2002. C'est le cas du secteur Nord Emile Chaine ou encore du secteur Ilot Caillié où respectivement 89 % (34 sur 38) et 76 % (16 sur 21) des immeubles en stratégie d'appropriation publique sont sortis d'indignité. Le projet sur chaque immeuble est alors mis en œuvre, après obtention de l'autorisation d'urbanisme et des financements publics pour réaliser le programme (plus de 2 400 logements sociaux sont déjà programmés dans ces immeubles).

### **L'acquisition des immeubles et des lots**

#### **83 % des immeubles en stratégie d'appropriation publique sont entièrement acquis en avril 2007**

En avril 2007, parmi les 331 immeubles en stratégie d'appropriation publique, la SIEMP et la SEMAVIP ont terminé les acquisitions de 276 immeubles. 216 d'entre eux sont vides. 55 immeubles restent à acquérir. Ces acquisitions ont porté sur deux types de biens :

#### **Les acquisitions réalisées auprès de la Ville de Paris**

Dans leurs CPA, la SIEMP et la SEMAVIP se sont vue confier 129 parcelles communales et plus de 2 500 lots de copropriétés appartenant à la Ville de Paris qu'elles ont dû acquérir. Pour l'essentiel, ces acquisitions ont été conduites dans les premières années des CPA SIEMP et SEMAVIP Ourcq, entre 2002 et 2004. Elles débutent pour la CPA SEMAVIP Ourcq Jaurès.

En avril 2007, la SIEMP et la SEMAVIP ont pris possession de 129 monopropriétés communales et de 2 557 lots (répartis sur plus de 150 copropriétés). Le montant de ces acquisitions auprès de la Ville s'élevait à 47 millions d'euros en mars 2007.

Les acquisitions réalisées auprès de la Ville de Paris (mars 2007)

	Nombre de monopropriétés	Nombre de lots de copropriétés	Montant en millions d'euros
SIEMP	117	2 172	39,8
SEMAVIP Château Rouge	8	344	6,7
SEMAVIP Ourcq Jaurès	4	41	
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>2 557</b>	<b>46,5</b>

Source : SIEMP et SEMAVIP

### Les acquisitions en diffus

○ 128 immeubles acquis en diffus depuis 2002.

En mars 2007, les acquisitions réalisées en diffus, en vue d'une acquisition publique complète ou d'un portage de lots, ont permis à la SIEMP et à la SEMAVIP d'acquérir :

- 51 monopropriétés
- 1415 lots de copropriétés. L'acquisition de ces lots a permis aux opérateurs de prendre la possession de 77 copropriétés.

Le montant de ces acquisitions s'élevait à 69 millions d'euros en mars 2007.

○ 75 % d'acquisitions à l'amiable

D'après les données fournies par la SIEMP et la SEMAVIP, 25 % des acquisitions se font à l'amiable, et 56 % par voie de préemption. Mais en réalité, la part des « vraies » préemptions est bien moindre. Dans 9 cas de préemption sur 10, la SIEMP négocie à l'amiable, fait déposer par le propriétaire une demande d'acquisition et bénéficie ensuite des avantages juridiques du recours au droit de préemption<sup>23</sup>. En réalité, ce sont ainsi 75 % des acquisitions qui sont réalisées à l'amiable et 6 % par préemption. Toutes ces acquisitions sont le fruit d'une entente entre l'opérateur, le propriétaire et, pour la fixation du prix, le service des Domaines (ou l'intervention du juge).

19 % des acquisitions sont réalisées après recours à une DUP. Ces expropriations concernent soit des immeubles à acquérir en intégralité, soit des lots qui n'ont pu être acquis à l'amiable et qui empêchent la prise de possession complète par l'opérateur. Notons que depuis l'avenant n° 3 à la CPA SIEMP d'octobre 2005, la SIEMP a reçu délégation de la Ville de Paris pour initier les procédures de DUP (délibération en conseil d'administration de la SIEMP). Le rythme des expropriations réalisées par la SIEMP s'est ainsi nettement accéléré<sup>24</sup>

23 - Notamment pour la résiliation des baux commerciaux et en cas de désaccords sur les prix

24 - Entre 2002 et avril 2007, 74 DUP ont ainsi été lancées sur les immeubles de la CPA SIEMP, dont 26 DUP loi Vivien, 38 DUP de droit commun et 10 DUP PRI. 6 DUP sont en projet.

25 - Sur ces 38,8 millions d'euros, la SIEMP estime qu'il n'y a que 4 millions d'euros qui correspondent à de « vraies » préemptions, le reste étant des négociations faite à l'amiable en utilisant la procédure de préemption.

Acquisitions réalisées en diffus (mars 2007)

	Nombre de monopropriétés	Nombre de lots de copropriétés	Nb de copropriétés entières	Montant (millions d'euros)	dont amiable	dont préemption	dont expropriation
SIEMP	33	1 039	55	55,5	7,9	38,8 <sup>(25)</sup>	8,8
SEMAVIP Château Rouge	16	350	17	11,5	7,3	0	4,2
SEMAVIP Ourcq Jaurès	2	26	5	2,3	2,1	0,1	0,1
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>1 415</b>	<b>77</b>	<b>69,3</b>	<b>17,3</b>	<b>0,1</b>	<b>13,1</b>

Source : SIEMP et SEMAVIP

○ Deux types de freins aux acquisitions en diffus

Les principaux freins rencontrés pour mener à bien les acquisitions publiques sont de deux natures :

- Les biens en déshérence : le problème le plus fréquemment rencontré par les services acquisition de la SIEMP ou de la SEMAVIP est celui de l'absence ou de la disparition d'un propriétaire. C'est le cas par exemple de biens appartenants à des personnes décédées dont la succession est vacante. Les recherches de propriétaires menées par les opérateurs sont parfois infructueuses. Au 100 rue des Haies ou au 8 rue Caplat par exemple, une DUP a ainsi été nécessaire pour acquérir quelques caves manquantes, ce qui a rallongé les acquisitions d'environ 18 mois.
- Les contentieux ou le désaccord avec le propriétaire : dans le cas d'acquisition à l'amiable, il peut ne pas y avoir accord sur le prix entre l'opérateur et le propriétaire. C'est alors le juge qui arbitre, ce qui rallonge de plusieurs mois les procédures. Parfois, les propriétaires contestent le bien fondé de l'acquisition publique, comme par exemple une remise en cause de l'état de dégradation du bâti. Le contentieux est le principal risque rencontré par les opérateurs dans le cas des DUP.
- Les ventes aux enchères qui ne permettent pas aux opérateurs d'aller au-delà du prix fixé par les domaines.

### Le relogement

La dégradation avancée de la plupart des immeubles traités nécessite une réhabilitation lourde ou une démolition-reconstruction, ce qui ne permet pas de garder les habitants sur

26 - Les ménages locataires se voient proposer jusqu'à deux offres de relogement. Une seule offre est faite aux occupants sans titres. En cas de refus, les ménages peuvent être contraints, par homologation, d'accepter la dernière offre, au risque d'être expulsés. En 2004, une analyse faite par la SIEMP a montré que 73 % des foyers acceptent la 1ère offre. Mais en pratique, afin d'éviter d'engager des procédures lourdes comme les expulsions, ces ménages peuvent recevoir jusqu'à 3 ou 4 propositions de relogement.

27 - Les populations occupant les anciens hôtels meublés, dont beaucoup d'hommes seuls et âgés d'origine étrangère sont particulièrement suivies. En effet, la vie communautaire qui s'est souvent créée dans ces établissements est bouleversée et doivent s'adapter à la perte, même si elles étaient modestes, des quelques prestations dont ils bénéficiaient (changement de draps, possibilité de prendre ses repas dans le café généralement attenant à l'hôtel, aides et contacts divers...).

place. L'état des planchers et la nécessaire refonte de la typologie impliquent toujours de libérer totalement les bâtiments avant travaux. Exceptionnellement, certaines opérations comme par exemple la réhabilitation légère du 30 rue de l'Ourcq ont pu se dérouler avec des relogements « tiroirs » à l'intérieur de l'immeuble.

### Une prise en charge des ménages depuis l'enquête sociale jusqu'à l'installation dans leur nouveau logement

#### ○ Le déroulement du relogement

Dès la prise en charge des immeubles par la SIEMP et la SEMAVIP, les équipes de relogement ont lancé immeuble par immeuble, en collaboration avec la DLH, des enquêtes sociales afin d'établir l'état d'occupation et d'estimer les besoins en relogement.

A partir de l'acquisition des premiers lots, les relogements peuvent commencer. Chaque ménage est d'abord reçu individuellement par des conseillers sociaux afin de préparer sa demande de relogement <sup>26</sup>. Le ménage est ensuite assisté par l'opérateur jusqu'à l'attribution d'un logement par un bailleur social désigné par la Ville ou la Préfecture.

Entre le montage du premier dossier et la libération de l'immeuble, la durée varie entre 6 mois et 18 mois, en fonction notamment du nombre de grandes familles. Les relogements ont par exemple duré 18 mois pour le 55 rue Compans où vivaient plusieurs ménages avec enfants, et seulement 9 mois pour l'immeuble du 6 passage de la Brie, ancien hôtel meublé occupé par des hommes seuls.

#### ○ Un suivi social pour une famille sur cinq

Une fois relogé, le ménage est, si nécessaire, accompagné pendant quelques mois afin de l'aider dans ses démarches administratives, notamment la signature du bail et la réinscription scolaire des enfants, de lui permettre de bien assimiler le fonctionnement de son nouveau logement et d'établir de bonnes relations de voisinage et avec son nouveau bailleur. Pour les ménages suivis par la SIEMP, un accompagnement facultatif est dispensé à environ une famille sur cinq <sup>27</sup>. Ce suivi social est réalisé par des associations spécialisées (la Clairière, Habitat et soins, le Pacte de Paris...).

### 3 300 relogements entre 2001 et 2006

Selon les données de la Ville de Paris, 3 308 relogements sont intervenus entre 2001 et 2006 au niveau de l'ensemble des opérations d'urbanisme liées à la lutte contre l'insalubrité et aux interventions ponctuelles au titre des logements déclarés insalubres, en péril ou sinistrés.

#### Répartition des ménages relogés entre 2001 et le 31 décembre 2006

	Ville de Paris	Préfecture de Paris	Total
<b>Éradication de l'habitat indigne</b>	<b>2 268</b>	<b>262</b>	<b>2 530</b>
dont opérations d'urbanisme	1 695	162	1 857
dont Loi Vivien	271	66	337
dont saturnisme	91	18	109
dont signalements divers	211	16	227
Sinistres et périls	506	272	778
<b>Total</b>	<b>2 774</b>	<b>534</b>	<b>3 308</b>

Source: Ville de Paris

Sur les 504 immeubles confiés à la SIEMP et à la SEMAVIP, le total des relogements réalisés après prise de possession par les opérateurs entre 2002 et 2006 s'établit à 1244 ménages, sur un total d'environ 2500 ménages à reloger. C'est donc près de la moitié des relogements prévus dans les immeubles des CPA SIEMP et SEMAVIP qui ont été réalisés. Ces relogements ont permis à ce jour de libérer 157 immeubles, ce qui porte à 216 le nombre d'immeubles en stratégie d'appropriation publique sortis d'indignité. 60 immeubles sont en cours de relogement et 55 immeubles, non encore acquis en totalité, sont en attente de démarrage des relogements.

D'après les opérateurs, les relogements se poursuivront à un rythme d'environ 400 ménages relogés par an entre 2007 et 2009.

Ménages relogés entre 2002 et 2006 et ménages à reloger entre 2007 et 2009,

pour les CPA, SIEMP et SEMAVIP

	Ménages						Ménages à reloger entre 2007 et 2009
	2002	2003	2004	2005	2006	Total	
SIEMP	7	123	200	377	365	1072	976
SEMAVIP Château Rouge	50	27	24	24	29	154	250
SEMAVIP Ourcq Jaurès				9	9	18	29
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>150</b>	<b>224</b>	<b>410</b>	<b>403</b>	<b>1244</b>	<b>1255</b>

Source : SIEMP et SEMAVIP

○ 97 % de relogements dans Paris

Les données fournies par la Ville de Paris sur les relogements réalisés depuis 2004 montrent que 97 % des ménages ont été relogés dans Paris. 36 % ont été relogés dans leur arrondissement d'origine, et 61 % des ménages l'ont été dans un autre arrondissement parisien. 3 % des ménages, qui désiraient quitter la capitale, se sont vus proposer un logement en banlieue parisienne.

Les opérateurs observent qu'à part les exigences de certains ménages sur leur futur logement, il y a peu d'obstacles au bon déroulement des relogements. Les habitants veulent majoritairement quitter leur logement. Dans le secteur Château Rouge, ils expriment même massivement le souhait de quitter leur quartier précise la SEMAVIP. La situation est plus délicate pour les migrants âgés, comme les occupants d'anciens hôtels meublés, souvent attachés à leur environnement social.

○ Près de la moitié des relogements concernent des personnes seules

D'après les données de la Ville de Paris sur la composition familiale de l'ensemble des ménages à reloger, 47 % des ménages sont composés d'un adulte seul. 13 % des ménages à reloger sont des ménages monoparentaux avec au moins un enfant. 21 % des ménages sont des couples sans enfants ou avec un ou deux enfants. 19 % des ménages sont des familles avec au moins 3 enfants.

Les logements sociaux attribués sont ainsi pour 29 % des F1 ; pour 66 % des F2, F3 ou F4 ; et pour seulement 5 % des grands logements de type F5 ou plus (source : Ville de Paris, STDL).

**Le relogement des occupants de l'habitat indigne : une priorité pour la municipalité**

○ Des ménages prioritaires pour l'attribution de logements sociaux

L'accord collectif départemental <sup>28</sup> permet à l'Etat, à la Ville et aux bailleurs signataires de réserver, sur leurs contingents respectifs, 1200 logements sociaux par an pour le relogement des ménages confrontés aux difficultés les plus aigües. Ces relogements doivent être réalisés sur les contingents de la Préfecture pour 40 %, de la Ville pour 40 % et des bailleurs sociaux (essentiellement l'OPAC) pour 20 %. Sur ces 1200 logements, 800 doivent être consacrés aux ménages défavorisés cumulant les difficultés sociales et/ou menacés d'expulsion et 400 logements aux ménages occupant des logements insalubres, en péril ou sinistrés.

Entre 2001 et 2006, les occupants de l'habitat indigne se sont ainsi vus attribués environ 500 logements sociaux par an, soit en moyenne 4 % des 14 000 attributions réalisées annuellement à Paris. Selon les données de la Ville de Paris, 84 % de ces relogements ont été réalisés sur les contingents de la Ville, 16 % sur les contingents de la Préfecture.

○ Un relogement systématique pour les occupants en situation régulière...

Chaque ménage en situation régulière se voit proposer un relogement dans le parc social à Paris. Pour des raisons sanitaires et sociales, les occupants sans titres ayant des enfants sont hébergés. Selon les données de la Ville de Paris, environ 32 % des quelque 2500 ménages à reloger étaient sans titres de séjour sur le territoire français, d'après l'état d'occupation initial des immeubles.

○ ... et au cas par cas pour les occupants en situation irrégulière

Le traitement des dossiers des occupants en situation irrégulière (sans papiers, familles polygames), dont le relogement n'est pas prévu par la loi, pose davantage de difficultés aux opérateurs. Un travail au cas par cas est effectué pour trouver des solutions, en fonc-

28 - En application de l'article 62 de la loi d'orientation du 26 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

29 - Notons que la construction des opérations par la SIEMP n'est pas financée dans le cadre de sa convention publique d'aménagement. La CPA de la SIEMP (et de la SEMAVIP) finance les opérations d'aménagement jusqu'à la libération des terrains (relogement et démolition) et les études architecturales jusqu'à la phase esquisse.

30 - En raison de la petite taille des opérations à réaliser et des contraintes parisiennes (interventions en tissu urbain dense, circulation, autorisations de voirie, risques de contentieux...), les entreprises sont parfois réticentes pour intervenir sur ce type de chantier.

tion notamment de la présence d'enfants, à l'aide d'associations spécialisées et de centres d'accès au droit.

### Les projets

Après acquisition des immeubles dégradés et relogement des occupants, intervient la phase de réalisation des projets architecturaux. Sur ce point, les missions de la SIEMP et de la SEMAVIP doivent être distinguées.

La SIEMP, constructeur et bailleur de logements sociaux, est souvent désignée par la Ville de Paris pour prendre en charge le traitement des opérations jusqu'à leur livraison. Les études techniques, l'élaboration des programmes, les études opérationnelles et le déroulement du chantier sont suivis par les services d'aménagement et de la construction de la SIEMP <sup>29</sup>. Une fois les travaux achevés, les logements sociaux créés sont intégrés au patrimoine de la SIEMP.

Pour les adresses de la CPA SEMAVIP, la situation est différente. La SEMAVIP agit davantage en tant qu'aménageur. Elle acquiert, reloges les occupants et aménage le terrain, par des démolitions notamment, mais c'est ensuite un autre bailleur (jusqu'à présent l'OPAC, BATIGERE ou la FONCIERE) qui assure la maîtrise d'ouvrage des opérations et ensuite la gestion des logements.

### 29 % des immeubles en appropriation publique ont fait l'objet d'opérations aujourd'hui livrées ou en chantier

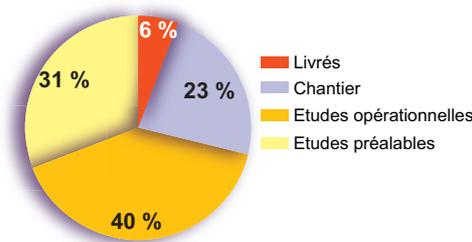
En avril 2007, les 331 immeubles en stratégie d'appropriation publique présentent des états d'avancement très variables, de l'immeuble en phase de pré-programmation au projet livré. Les 331 adresses se répartissent ainsi :

- 20 adresses correspondent à des opérations livrées. Parmi elles, 16 adresses SIEMP et 4 adresses SEMAVIP Château Rouge traitées par l'OPAC.
- 76 adresses sont en phase de chantier. La durée moyenne des chantiers observée par les opérateurs approche 18 mois.

Ce sont ainsi 29 % des 331 immeubles en stratégie d'appropriation publique et 45 % des 215 immeubles publics sortis d'indignité qui sont désormais traités (projets livrés) ou en chantier.

- 133 sont en cours d'études opérationnelles, c'est-à-dire entre la désignation du maître d'œuvre et le démarrage des travaux. Cette phase, qui comprend la réalisation des études architecturales, l'obtention des autorisations administratives (PC ou DT) et les appels d'offres, s'étire sur une période de 18 à 24 mois. Mais ces délais peuvent être supérieurs en raison notamment de la difficulté d'engager les entreprises de travaux : près de 90 % des appels d'offres lancés par la SIEMP sont infructueux <sup>30</sup>.
- Enfin, pour 102 adresses, les études en sont à leur première phase, en attente de décision ou en voie de définition du programme. On trouve notamment parmi ces adresses les immeubles SIEMP pour lesquels l'acquisition publique a été décidée récemment et la majorité des immeubles de la CPA SEMAVIP Ourcq Jaurès dont le traitement n'a véritablement commencé qu'en 2006 (arrêté de DUP en janvier 2006).

### Etat d'avancement des projets d'aménagement pour les 331 immeubles CPA en appropriation publique



Source : SIEMP, SEMAVIP

Le nombre très élevé de consultations de maîtrise d'œuvre lancées depuis 2002 dans le cadre des CPA SIEMP et SEMAVIP permet de mesurer l'ampleur de ces réalisations. Ainsi, entre 2002 et fin 2006, la SIEMP a fait paraître 111 avis d'appel public à candidatures (AAPC),

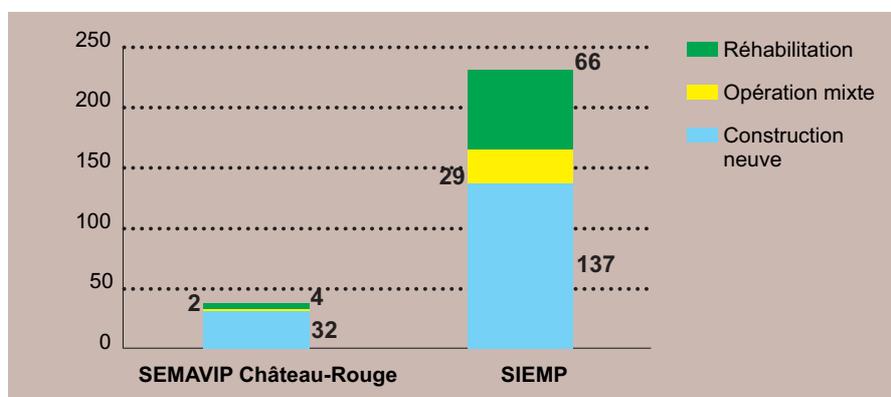
soit une moyenne de 22 AAPC par an, avec un pic de 30 AAPC lancés pour la seule année 2004. Ces consultations, qui portent souvent sur de petits programmes de logements, prennent pour 80 % d'entre elles la forme de marchés négociés <sup>31</sup>, sans concours. Les concours concernent des opérations plus importantes (minimum d'environ 20 logements créés en construction neuve ou réalisation d'une crèche) mais ne représentent que 20 % des consultations lancées par la SIEMP.

Comme le souligne un responsable de la SIEMP, « le problème aujourd'hui ne vient plus de l'acquisition et de la libération des immeubles, mais plutôt des délais de construction » : problèmes de désignation des entreprises, blocages administratifs ou techniques (lors de référés préventifs, obligation d'analyses de sols complémentaires...) ou contentieux juridiques.

### Environ 2/3 des immeubles sont démolis et reconstruits. 1/3 sont réhabilités.

Dès le lancement du dispositif d'éradication de l'habitat indigne, la Ville de Paris a affirmé sa volonté de préserver au maximum les immeubles existants qui pouvaient être réhabilités dans des conditions techniques et économiques « raisonnables ». C'est donc sur la base de diagnostics techniques approfondis (analyse des structures, sondages de sols...), en accord avec les administrations concernées (mairie, ABF...), et en concertation avec les acteurs locaux (élus, associations, riverains) que les opérateurs ont engagé la réhabilitation ou la démolition-reconstruction des immeubles. Au-delà de la sauvegarde du patrimoine urbain parisien, l'enjeu est aussi celui de la qualité et de la pérennité des logements réalisés. Depuis 2002, sur les 270 immeubles dont la nature du programme nous a été communiquée par les opérateurs (SIEMP et SEMAVIP Château Rouge), les opérations de démolition-reconstruction concernent 169 adresses (63 %), alors que les réhabilitations portent sur 70 adresses (26 %) et les opérations mixtes sur 31 adresses (11 %). Il faut noter également que les démolitions reconstructions sont en proportion plus nombreuses pour la SEMAVIP dans le secteur Château Rouge (84 % des adresses en construction neuve) que pour la SIEMP (59 %) en raison de la dégradation très avancée des bâtiments traités dans ce quartier.

Type d'intervention sur les immeubles traités par la SIEMP  
et la SEMAVIP Château Rouge  
(sur les 270 immeubles dont la nature du programme est connue)



Source : SIEMP, SEMAVIP

### De petites opérations, d'une dizaine de logements en moyenne

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 (cf. exemples de projets en annexe). Mais la diversité des opérations est grande. Elles vont de la réalisation d'une maison de ville (1 logement social, comme au 4 cité Leroy) à des programmes de création de plus de 20 logements (exemple : réhabilitation de 22 logements au 170 rue de Crimée ou construction de 30 logements au 17 rue d'Aubervilliers). Sur les plus grandes parcelles, les programmes de logements sociaux sont parfois associés à des équipements associatifs ou à des crèches (5 projets en cours). Le plus souvent ces opérations se traduisent par des pertes en logements. Des logements très petits, mais nombreux, sont remplacés par des logements plus spacieux et confortables (cf. exemple de la réhabilitation de l'immeuble du 181 avenue Jean Jaurès page 53).

<sup>31</sup> - Montant des honoraires de maîtrise d'œuvre inférieur à 210 000 euros HT, selon le code des marchés publics.

Les opérations conduites dans le cadre de la CPA SIEMP depuis 2002

	Nb d'opérations	Nb de logements créés	Nb de logements par opération	Nombre de locaux d'activité créés	Nombre d'adresses concernées
Opérations de réhabilitation	57	562	9,9	50	66
Opérations de construction neuve	77	806	10,5	50	137
Opérations mixtes	22	307	14,0	27	29
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>1675</b>	<b>10,7</b>	<b>127</b>	<b>232</b>

Source : SIEMP, avril 2007

**Plus de 2400 logements sociaux déjà programmés**

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.

Les 156 opérations conduites dans le cadre de la CPA SIEMP totalisent 1675 logements sociaux créés. Sur ces 1675 logements, environ 10 % étaient livrés en avril 2007. En décembre 2006, ces logements programmés par la SIEMP se répartissaient ainsi : 46 % de logements de type PLUS, 33 % de PLS, 19 % de PLAI et 2 % d'ASP. Les opérations de la CPA SIEMP dont le programme n'est pas encore défini viendront grossir ce total de quelques centaines de logements.

Au terme de ses opérations, la SEMAVIP prévoit quant à elle la création de 440 logements (dont 82 logements étudiants) dans le secteur Château Rouge et de 340 logements dans le secteur Ourcq Jaurès.

## 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). La présente étude s'attache à décrire le cœur du plan d'éradication de l'habitat indigne et se concentre sur les nouveaux outils mis en place pour inciter à la réhabilitation privée. Cela signifie notamment que les bilans de l'OAHD et de la CPA SIEMP seront détaillés, contrairement à la centaine d'immeubles dégradés qui se trouvent actuellement en OPAH.

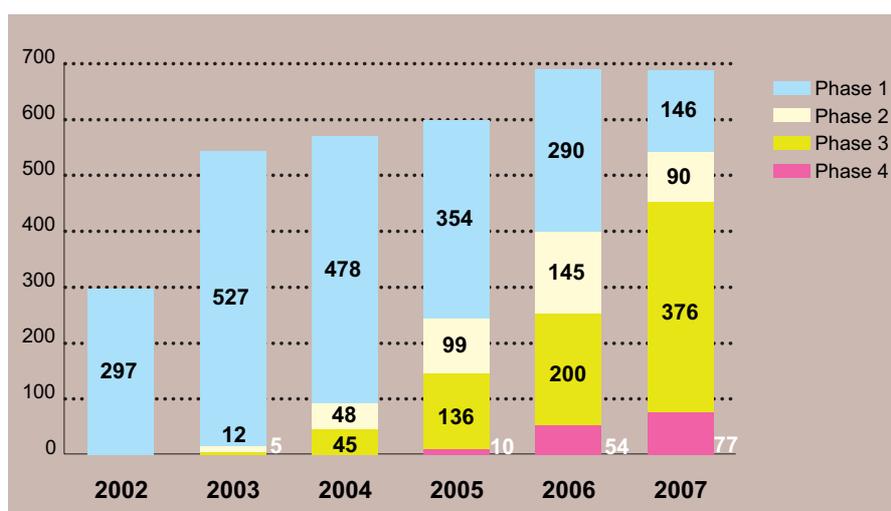
### Etat d'avancement entre 2002 et 2007

#### Bilan général

Tout comme cela a été fait pour mesurer l'avancement du traitement des immeubles en appropriation publique, il a fallu définir la notion de « sortie d'indignité » pour les immeubles en réhabilitation privée. Pour ces immeubles, la condition retenue est que les travaux jugés nécessaires lors du diagnostic initial soient terminés. Quatre étapes intermédiaires ont été distinguées : la réalisation d'une première estimation de travaux par l'opérateur, le vote des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires, l'engagement des travaux, leur achèvement.

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).

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 sont constatés 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 le nombre d'immeubles avec travaux en cours de réalisation ont 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

32 - 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.

33 - 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'acquiescer l'immeuble. La SIEMP peut faire pression sur les copropriétaires hésitants ou 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 de 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.

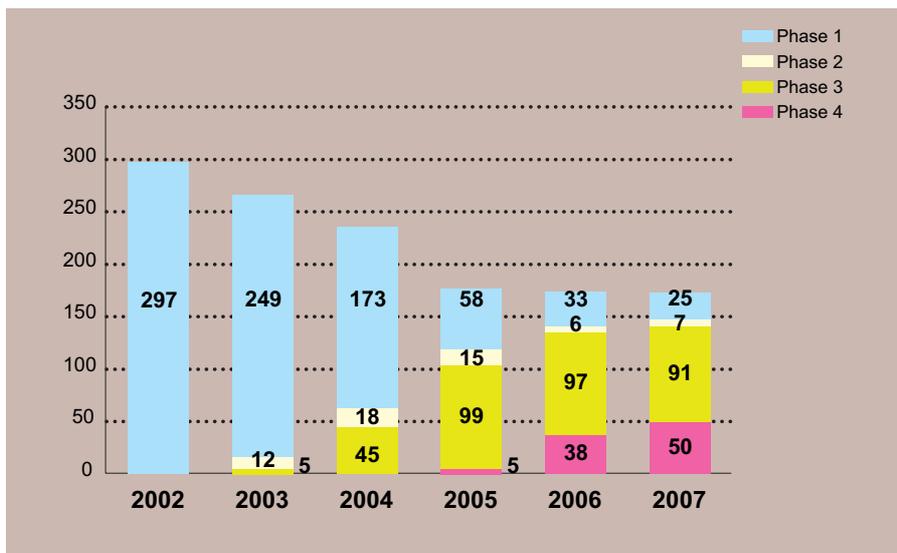
- Le PRI. Enfin, pour les immeubles en situation de blocage, la SIEMP a mis en œuvre en 2006 un périmètre de restauration immobilière (PRI). Il comprend 15 immeubles. Le PRI est un mode d'intervention, qui n'était plus utilisé à Paris depuis plusieurs années. Or, il est potentiellement très efficace car quoi qu'il arrive les travaux de réhabilitation seront effectués que cela soit par le ou les propriétaires privés, à qui ils ont prescrit avec un délai de réalisation, ou par la puissance publique après acquisition des immeubles concernés.

noter c'est surtout les rythmes de progression des immeubles vers la réalisation de travaux. Ils indiquent une montée en puissance des dispositifs.

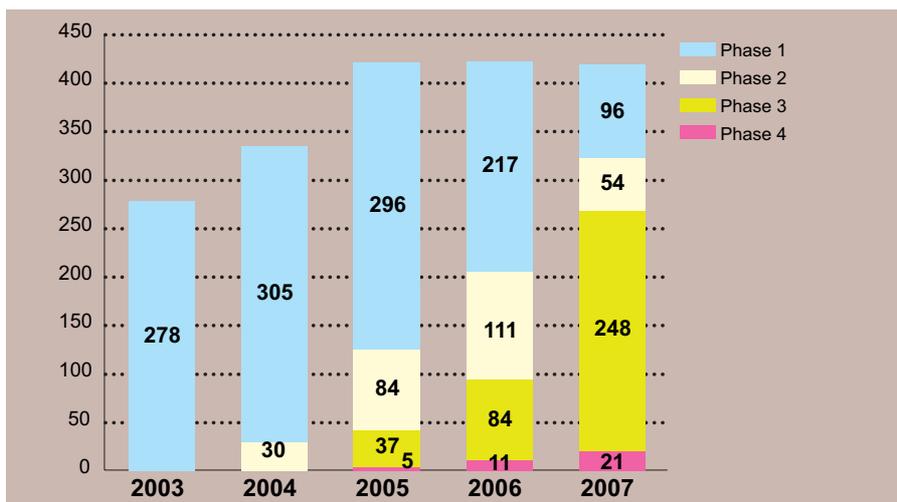
En avril 2007, 146 immeubles n'avaient toujours pas décidé de travaux. Il s'agit de copropriétés concernées par trois types de problématiques : situations de défaillance au niveau des copropriétaires et/ou des syndics, qui se traduit par un refus d'engager les travaux ; impayés de charges ou situations 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.

### Bilan par dispositif

Avancement 2002-2007 pour les immeubles en stratégie de réhabilitation privée dans les CPA SIEMP et SEMAVIP



Avancement 2003-2007 pour les immeubles de l'OAHD



Source : Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégrafé

○ Un traitement 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 passé 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 décidés de travaux forment un périmètre de restau-

ration immobilière (PRI) et seront 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 SIEMP<sup>32</sup> et aux moyens supplémentaires dont cette SEM est dotée par rapport à l'OAHD<sup>33</sup>, expliquent cette différence de résultats.

## Les travaux engagés

### Bilan des travaux

Le cœur de la mission confiée aux opérateurs est de conduire les propriétaires à réaliser des travaux pérennes et de qualité. Il s'agit parfois de simples travaux de mise à niveau (ravalements, réfection des parties communes, réparations diverses) mais le plus souvent de travaux lourds : remplacement ou réparation des ossatures bois, reprise de la cage d'escalier, réfection de la toiture, mise aux normes des réseaux...

Au sein des équipes de chaque opérateur, des chargés d'opération et des architectes accompagnent la préparation et la réalisation des travaux. Leur mission consiste aussi à encourager les propriétaires à faire appel à un maître d'œuvre pour établir un diagnostic et suivre la réalisation des travaux. Le recours à un maître d'œuvre est même obligatoire pour la moitié des immeubles qui bénéficient d'aides financières majorées de l'ANAH.

Dans le cadre du plan global d'éradication de l'habitat indigne, la mission des opérateurs est aussi de mener, avec l'appui des pouvoirs publics, des actions spécifiques dans le domaine de la lutte contre le saturnisme et la sécurité incendie<sup>33</sup>. Les opérateurs peuvent s'appuyer sur des procédures conduites par le STH et la DASS au titre de l'insalubrité, ou par la Préfecture de Police au titre du péril. Dans certains cas, les procédures engagées peuvent être utilisées par les opérateurs comme argument supplémentaire pour motiver une copropriété à engager des travaux. Mais le plus souvent, les procédures coercitives sont mises en œuvre sur les immeubles les plus difficiles, c'est-à-dire ceux pour lesquels des travaux sont nécessaires mais ne sont pas votés en raison d'un blocage.

○ Des travaux lourds tant pour les immeubles SIEMP, que pour les immeubles de l'OAHD  
Les diagnostics initiaux avaient permis d'établir que, sur les près de 600 immeubles à réhabiliter, le montant des travaux nécessaires était de 205 millions de travaux uniquement sur les parties communes. Cela équivaut à un montant moyen par immeuble de 344 000 euros et des quotes-parts moyennes qui s'élèvent à un peu moins de 12 700 euros.

Dans le détail, les quote-part moyennes estimées pour les immeubles de l'OAHD sont sensiblement plus élevées que pour les immeubles SIEMP : 14 100 euros contre 9 700 euros. Cela s'explique notamment par le fait que les diagnostics initiaux réalisés par les opérateurs d'OAHD étaient plus détaillés et les estimations de travaux réalisées très précises. Les estimations réalisées par la SIEMP ont quelque peu sous-estimé le montant des travaux nécessaires.

○ Des travaux déjà bien engagés plus encore pour la SIEMP que pour l'OAHD

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'euros<sup>34</sup>. Le montant des travaux décidés représente plus de 60% des travaux estimés dans les diagnostics initiaux.

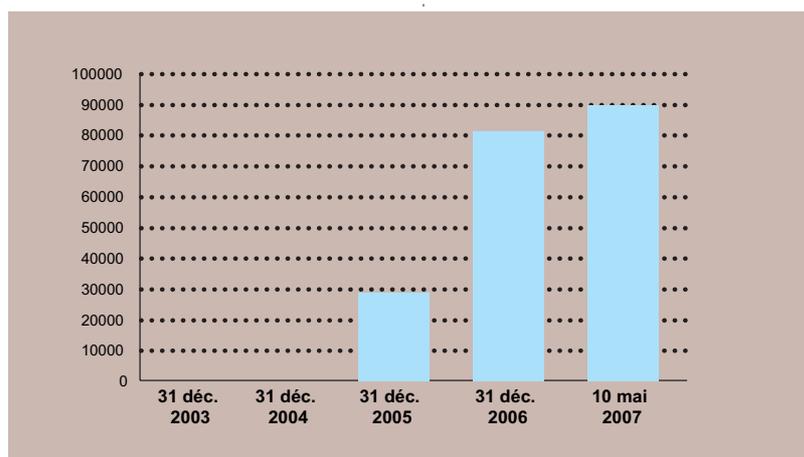
La progression du montant des travaux décidés est constante et même spectaculaire pour les immeubles d'OAHD : + 180% en un an, en 2006. La décision de travaux peut être considérée comme l'aboutissement du travail de l'opérateur. Elle intervient après un travail d'accompagnement quasi invisible de la part des opérateurs, qui peut prendre plusieurs années.

Il est possible de mesurer l'état d'avancement de la réalisation de travaux pour ces immeubles en utilisant les estimations initiales concernant le montant des travaux de réhabilitation nécessaires. Pour les immeubles à réhabiliter de la SIEMP, l'estimation initiale annonçait près de 50 millions d'euros de travaux. Mi-2007, 80% de ces travaux ont été décidé et 56% réalisés. Les choses sont logiquement moins avancées pour les immeubles de l'OAHD, notamment en raison d'un démarrage de l'opération plus tardif. Pour les immeubles de l'OAHD, une estimation de 157 millions d'euros avait été faite. 57% sont décidés et 32% réalisés mi 2007.

33 - Après les incendies meurtriers de 2005, tous les opérateurs ont identifié les immeubles présentant des risques majeurs en matière d'incendie. Un groupe technique constitué du STH, de la Préfecture de Police et accompagné par les opérateurs a effectué une série de visites, qui ont débouché sur les mesures de police administrative qui s'imposaient.

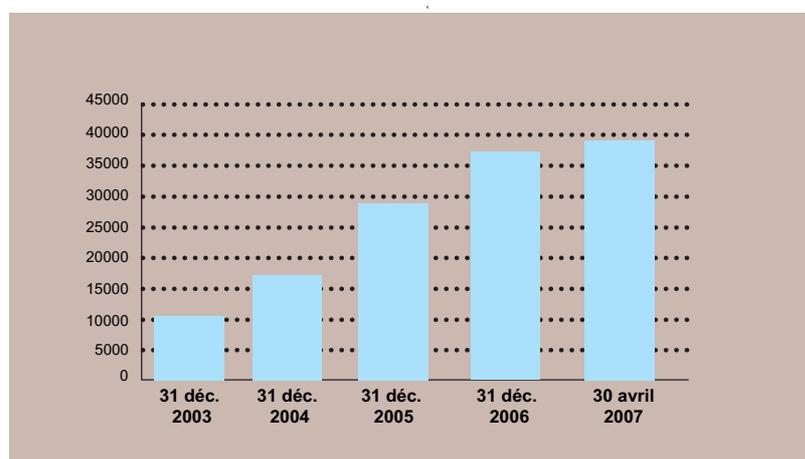
34 - Les montants de travaux sur parties privatives sont marginaux par rapport aux travaux sur parties communes.

### OAHD : montant des travaux décidés en parties communes TTC (en K euros)



Source : SIEMP

### SIEMP : montant des travaux décidés en parties communes TTC (en K euros)



Source : SIEMP

#### **Des aides financières exceptionnelles pour réaliser les travaux**

- Une moitié d'immeubles dans des dispositifs très incitatifs

Près de la moitié des immeubles en stratégie de réhabilitation privée inscrits dans l'OAHD ou la CPA SIEMP bénéficient d'aides financières majorées ; l'autre moitié bénéficiant des aides classiques de l'ANAH. Parmi ceux-ci, 147 immeubles sont des « copropriétés dégradées » où les subventions peuvent aller jusqu'à 70% du montant des travaux décidés (aide au syndicat sans conditions de ressources, ni de loyer), 108 immeubles sont en état de « dégradation avérée du bâti » et peuvent bénéficier jusqu'à 90% de subventions (mais les aides sont individuelles et sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants et de loyer pour les propriétaires bailleurs).

Enfin deux dispositifs exceptionnels sont également mis en œuvre : 15 immeubles de la SIEMP font l'objet d'un périmètre de restauration immobilière (PRI). Cela signifie que si les travaux de réhabilitation prescrits aux propriétaires privés ne sont pas réalisés dans le délai fixé par une DUP, les propriétaires seront expropriés et les travaux réalisés par la SIEMP. Et 3 immeubles sont suivis dans le cadre d'un plan de sauvegarde, ce qui signifie que les aides financières sont majorées mais l'accompagnement est aussi renforcé par rapport aux autres dispositifs.

- Des subventions importantes représentant en moyenne un tiers du montant des travaux décidés

Le montant total des subventions atteint presque 34,5 millions d'euros demandés mi 2007, dont près de 30 millions ont déjà été octroyés (taux d'octroi de 87%). Le montant moyen des subventions octroyées est important. Il s'élève à 3 000 euros environ par logement

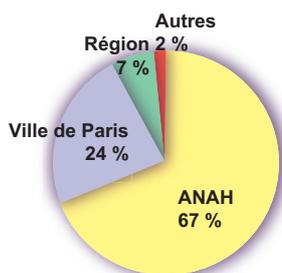
concerné. A noter qu'il est d'environ 2 500 euros pour les immeubles de l'OAHD et du double pour les immeubles SIEMP. Ce montant correspond en moyenne à 25% des travaux estimés et surtout 32% des travaux décidés, pour ces immeubles.

Mi 2007, 60 % des immeubles OAHD et SIEMP ont déposé au moins une demande de subvention.

L'ANAH est le distributeur principal de subventions, avec un taux qui avoisine 67% du total des subventions demandées et octroyées. La Ville complète ces aides et apporte 24% environ du total et la Région 7% en moyenne. La part prise en charge par chaque financeur est la même pour les immeubles de l'OAHD et de la SIEMP.

Répartition des subventions (demandées + octroyées)

dans le cadre de l'OAHD et de la CPA SIEMP



Source : SIEMP

○ Prêts et préfinancements

Mi 2007, 104 immeubles avaient sollicité 2,5 millions d'euros de prêts pour les immeubles SIEMP et OAHD, dont 70% ont été octroyés. Au total, à cette date, 87 immeubles ont bénéficié de prêts pour financer les travaux. Pour les 37 immeubles ayant reçu un pré-financement, l'apport est très important. Le pré-financement correspond à un petit nombre d'immeubles (17,5% des immeubles OAHD et SIEMP) et surtout à une très faible partie de la dépense (2% des travaux réalisés). Cela s'explique probablement par le fait que ces montants sont sous-estimés : les opérateurs comptabilisent uniquement les prêts pour lesquels ils sont intervenus auprès des copropriétaires.

Une cinquantaine d'immeubles ont sollicité des pré-financements et 37 en ont d'ores et déjà bénéficié. 51 immeubles avaient sollicité près de 10 millions d'euros de pré-financement, dont 70% ont été octroyés. Cela représente 186 000 euros octroyés par immeuble, soit près des trois quarts des travaux décidés par immeuble, en moyenne.

Globalement, le nombre d'immeubles concernés par le pré-financement est encore peu élevé (6% des immeubles OAHD et SIEMP) puisque les pré-financements ne sont mobilisés qu'après octroi des subventions, juste avant le démarrage des travaux.

Le pré-financement des subventions, financé par la Caisse des Dépôts et distribué par la Caisse d'Épargne d'Île de France, constitue une aide décisive pour les propriétaires qui ne peuvent pas dégager la trésorerie correspondant au montant des subventions.

D'une manière générale, les prêts et le pré-financement constituent des outils complémentaires décisifs pour convaincre les propriétaires d'engager des travaux. Ces deux types de financement contribuent à solvabiliser les propriétaires. Ils interviennent en complément des subventions pour le reste à charge, ou en relais dans l'attente du versement des subventions octroyées.

Montant des travaux et des aides financières octroyées

	OAHD	SIEMP	Total
Travaux estimés	156 515 466	48 562 177	205 077 643
Travaux décidés	89 734 051	39 276 699	129 010 750
Travaux en cours	50 443 433	27 303 256	77 746 689
Subventions	19 513 595	9 813 036	29 326 632
Prêts	1 539 003	249 339	1 788 341
Pre-financement	3 978 831	2 890 657	6 869 488

Source : SIEMP

35 - Auparavant pour les copropriétés les plus désorganisées, le financement public supposait de changer de syndic et de faire appel à un syndic social.

#### ○ L'aide au redressement des copropriétés de la Ville de Paris

En 2005, la Ville a modifié le dispositif qui lui permet de soutenir les copropriétés ayant des difficultés de gestion<sup>35</sup>. Désormais tout syndic, public ou privé, peut bénéficier d'une aide au redressement de la copropriété si des difficultés particulières de gestion engendrent un travail supplémentaire pour le syndic, et par conséquent, un surcoût pour la copropriété, par rapport à l'administration d'un immeuble « standard ».

On peut citer des motifs « type » de ce surcoût de gestion : procédures contre des copropriétaires débiteurs, nécessité de rétablir un bilan comptable, conflits ou contentieux au sein de la copropriété à résoudre...

En avril 2007, 43 immeubles en stratégie de réhabilitation privée bénéficient de l'aide de la Ville à la gestion. Ces aides représentent 265 000 euros, soit 6 150 euros par immeuble aidé.

#### **Le devenir des immeubles après travaux**

Sur la question des transformations de l'occupation des immeubles privés ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation, très peu d'informations sont disponibles. En effet, seuls 77 immeubles ont d'ores et déjà terminé leurs travaux. Les opérateurs sont actuellement en train de réaliser de nouvelles enquêtes sociales, qui permettront de comparer la situation de l'immeuble avant intervention et la situation après travaux. Toutefois il est peu probable que d'éventuelles évolutions soient visibles si tôt après la fin des travaux : les baux locatifs sont en cours et peu de transactions ont déjà eu lieu.

Un des seuls indicateurs disponibles sur cette question est le nombre de logements à loyers maîtrisés produits au cours de l'OAHD. Les deux opérateurs ont obtenu des propriétaires un engagement à pratiquer des loyers maîtrisés, après intervention, dans 270 logements (2,5% du total de logements dans l'OAHD), ce qui est assez important, notamment au regard du nombre total de logements à loyers maîtrisés produits en 2006, soit près de 1 200 logements.

## **Bilan de la lutte contre le saturnisme**

Paris est une ville dominée par l'habitat ancien et donc fortement exposée au risque du saturnisme<sup>36</sup>. Ces dernières années, l'intervention sur les immeubles dégradés a permis de s'attaquer au noyau dur du saturnisme.

Pour lutter contre le saturnisme et mettre à l'abri les populations de ses risques d'accessibilité au plomb, 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 service saturnisme de la SIEMP, dont le champ d'action est ciblé et limité aux 434 immeubles de la CPA SIEMP

#### **La Mission saturnisme**

##### **Un suivi en cinq étapes : signalement, diagnostic, notification, travaux et contrôle**

L'application de la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a conduit au développement au sein de la Préfecture de Paris d'une importante Mission saturnisme, regroupant les tâches habituellement mises en œuvre par les DDASS et DDE.

Sur la base du signalement d'un enfant atteint de saturnisme (signalement « santé ») ou d'un risque lié à l'état du bâti (signalement « habitat »), la Mission saturnisme fait procéder à un diagnostic des bâtiments afin de déterminer si un risque d'intoxication au plomb d'enfant mineur est avéré.

Si le diagnostic est positif, le préfet notifie au propriétaire ou au syndicat de copropriété une injonction de travaux. Une assistance à la réalisation de travaux (conseil technique, aide à l'obtention de subventions<sup>37</sup>) est proposée au propriétaire qui a un mois pour lancer les travaux. La Mission saturnisme contrôle ensuite l'exécution des travaux, et en cas de non exécution, peut ordonner la réalisation de travaux d'office à la charge du propriétaire. Pendant la durée du chantier, les occupants sont hébergés, essentiellement par la société Le Richemont<sup>38</sup>.

## Bilan des actions engagées à Paris et sur les 1020 immeubles dégradés depuis 2002

	Paris	Dont dispositif EHI ( 1020 immeubles)
Signalements santé	634	143
Signalements habitat	871	189
Diagnostocs positifs (parties communes)	3513	1280
Diagnostocs positifs (logements)	366	138
Notifications (parties communes)	280	100
Travaux (parties communes)	267	100
dont travaux sans assistance	32	11
dont travaux exécutés d'office	165	61
dont travaux avec assistance	70	28
Contrôles positifs (parties communes)	189	69
Nb d'enfants intoxiqués	1221	447

Source : Mission Saturnisme (avril 2007)

Depuis 2002, 1410 immeubles (sans doubles-comptes) ont fait l'objet d'un signalement santé ou habitat à Paris. Parmi eux figurent 276 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne. Sur ces adresses, plus de 1 400 diagnostics plomb positifs (en parties communes et privatives) ont été réalisés, contre 3 900 pour Paris. Les 1020 immeubles dégradés parisiens, qui représentent à peine 1,4 % des parcelles parisiennes, regroupent ainsi environ 20 % des signalements plomb de la capitale et 37 % des diagnostics positifs. Les 138 diagnostics positifs réalisés en parties communes sur les immeubles EHI ont donné lieu à 100 notifications de travaux. A 61 %, ces travaux ont été effectués avec l'assistance d'un opérateur. Dans 28 % des cas, ils ont été exécutés d'office.

Depuis 2002, 1 221 enfants intoxiqués par le plomb ont été dépistés à Paris, dont 447 enfants (37 %) vivant dans 203 immeubles inscrits au plan d'éradication de l'habitat indigne. A certaines adresses, ce sont parfois jusqu'à 15 ou 20 enfants qui ont pu être touchés. Exemple : 16 enfants intoxiqués dans un immeuble de la rue de la Chapelle.

A Paris, depuis 2002, 1 343 logements ont fait l'objet de travaux à la suite d'une intervention de la Mission saturnisme.

### Les limites de la Mission saturnisme

Pour l'essentiel, les travaux réalisés suite à l'intervention de la Mission saturnisme sont des travaux palliatifs, qui visent à écarter le risque d'accessibilité au plomb (souvent par doublage des parois avec du plâtre, du contre-plaqué ou de la fibre de bois) mais qui ne suppriment pas la présence de plomb (travaux curatifs). Or, il arrive parfois que ces travaux d'isolation ne durent pas, que les nouveaux revêtements se décollent. Dans un immeuble de la rue de Maubeuge, la Mission saturnisme est par exemple intervenue 2 à 3 fois sur les mêmes logements. C'est en général l'insalubrité des bâtiments qui est en cause. Des interventions plus lourdes, curatives, sont alors nécessaires pour éliminer définitivement les risques d'accessibilité au plomb.

Une autre limite aux actions de la Mission saturnisme (et également de la SIEMP) tient à la nature de l'intoxication. Les travaux portent sur le logement mais c'est parfois ailleurs que les enfants s'intoxiquent (chez des parents, chez leur nourrice...). L'intoxication peut ainsi persister après travaux.

Enfin, l'action de la Mission saturnisme est limitée aux immeubles ou aux logements faisant l'objet d'un signalement. Aujourd'hui, la Mission saturnisme cherche à étendre ces interventions, à repérer de nouvelles adresses à risques.

### L'action du service saturnisme de la SIEMP

La convention publique d'aménagement de la SIEMP prévoit une mission spécifique et renforcée de lutte contre le saturnisme. La plupart des immeubles confiés à la SIEMP cumu-

36 - 75 % des résidences principales de la capitale, construites avant l'année 1948, sont présumées comporter des peintures au plomb. Les immeubles ou les logements dégradés (enduits lézardés, peintures écaillées...) peuvent ainsi être considérés comme potentiellement à risque d'intoxication au plomb, ou saturnisme.

37 - L'ANAH subventionne les travaux d'élimination ou d'isolation des revêtements contenant du plomb. Depuis le 1er janvier 2005, le taux maximum de subvention est de 80 % et le montant des travaux est plafonné à 10 000 €. Pour les propriétaires occupants, ces aides sont soumises à plafonds de ressources selon la réglementation de l'ANAH.

38 - 67 logements sont réservés à cet effet par la Mission saturnisme dans trois résidences Le Richemont.

39 - Ces travaux palliatifs sont rares compte tenu du fait que les immeubles font généralement l'objet de travaux lourds, curatifs, avec élimination du risque plomb (réhabilitation lourde ou démolition-reconstruction). Les ménages hébergés en logements relais sont le plus souvent relogés définitivement dans un autre immeuble du parc social parisien.

lent en effet les deux principaux facteurs d'intoxication au plomb : la présence de familles avec enfants et de peintures dégradées contenant du plomb.

### **Les missions du service saturnisme**

Les interventions du service saturnisme de la SIEMP sont de deux natures :

- Dans les immeubles ou les lots de copropriétés appartenant à la SIEMP : en qualité de propriétaire, la SIEMP réalise les diagnostics plomb et repère les familles avec enfants en risque d'intoxication. A la différence de la Mission saturnisme, la SIEMP fait de « l'autosignalement », c'est-à-dire qu'elle cherche à ce que l'ensemble des enfants présents dans les logements SIEMP soient dépistés. Elle intervient ensuite pour éloigner les occupants du risque d'accessibilité au plomb par un hébergement en logements relais dans son parc immobilier, dans l'attente d'un relogement définitif. Elle réalise également, si l'état du bâtiment le permet, des travaux palliatifs <sup>39</sup>.

- Sur les copropriétés privées, la SIEMP incite les copropriétaires à réaliser des travaux de suppression du risque d'accessibilité au plomb, sur les parties privatives et dans les parties communes. Si nécessaire, elle signale à la Mission saturnisme de la Préfecture de Paris les situations de risque en parties privatives.

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.

### **Bilan des actions menées au 31 décembre 2006**

Au total, plus de 500 familles ont été accompagnées par le service saturnisme de la SIEMP depuis fin 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.

A noter que la SIEMP dispose de 165 logements relais utilisés pour l'hébergement temporaire des familles.

## **Prévision d'achèvement des opérations**

Le plan de lutte contre l'habitat indigne n'est pas achevée en avril 2007. Un bilan d'étape est proposé dans ce chapitre, complété par des données prévisionnelles présentant les sorties d'indignité prévues à l'horizon 2010-2012.

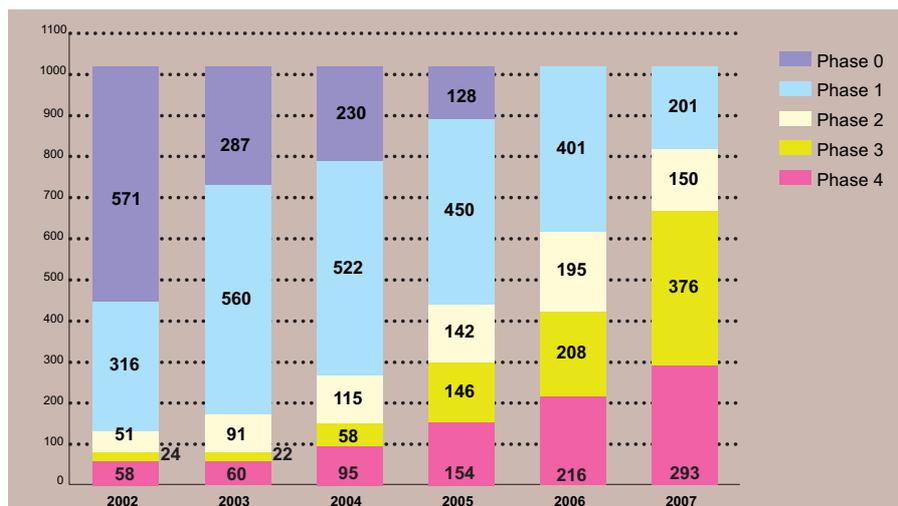
### **30 % des immeubles sont sortis d'indignité et 52 % sont engagés dans un processus de traitement.**

En avril 2007, si l'on prend en compte l'ensemble des 1020 immeubles intégrés au plan de lutte contre l'habitat indigne, 293 immeubles (29 %) ne présentent plus aucun risque ou danger pour leurs occupants. Pour 3/4 d'entre eux (216), il s'agit d'immeubles en stratégie d'appropriation publique, totalement acquis et libérés de leurs habitants. 727 immeubles restent à traiter, dont 115 en appropriation publique et 612 en réhabilitation privée.

Il faut noter que parmi les 727 immeubles restant à traiter, 526 (soit 52 % des 1020 immeubles) 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.

## Etat d'avancement général du traitement des immeubles dégradés entre 2002 et 2007



Source : OEHI, estimations opérateurs

- Phase 0 : les immeubles non encore intégrés au dispositif de lutte contre l'insalubrité au moment de l'établissement des premiers bilans annuels
- Phase 1 : immeubles en voie d'acquisition publique (non acquis) ou immeubles en stratégie de réhabilitation privée dont les travaux ne sont pas encore engagés. On inclut dans cette phase les immeubles à la stratégie non renseignée.
- Phase 2 : immeubles publics en cours de relogement ou immeubles en stratégie de réhabilitation privée dont les travaux sont engagés (votés ou décidés) mais non commencés.
- Phase 3 : immeubles publics dans lesquels tous les habitants ont été relogés et où seuls demeurent des occupants sans titre ou immeubles en stratégie de réhabilitation privée avec travaux en cours.
- Phase 4 : immeubles sortis d'indignité : immeubles acquis à 100 % et libérés de leurs occupants ou immeubles en stratégie de réhabilitation privée dont la totalité des travaux est achevée.

### Une centaine de sorties d'indignité par an à l'horizon 2010-2012

Les données prévisionnelles présentées ci-dessous ont été établies à partir des informations transmises par les opérateurs en avril 2007.

#### Répartition par opérateur des sorties d'indignité des immeubles du plan d'éradication de l'habitat indigne

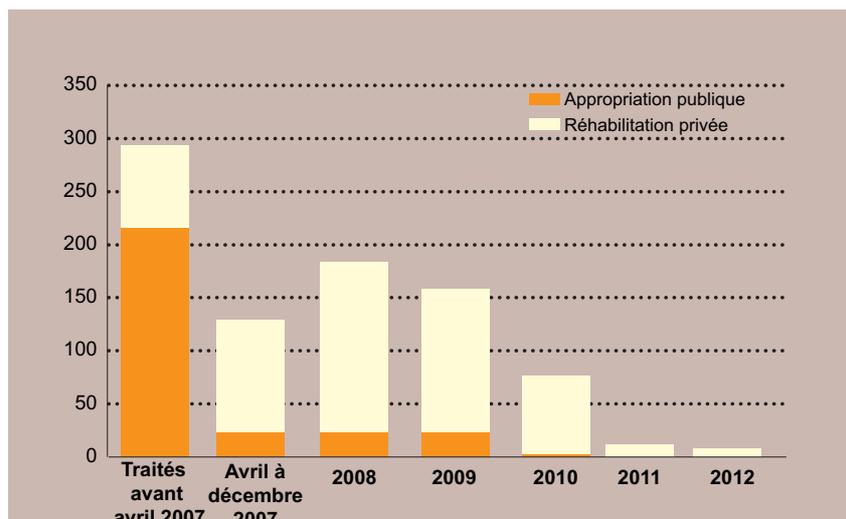
	Traités avant avril 2007	avril à décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	NR	Total à traiter	Total
Appropriation publique	216	23	24	23	3	0	2	40	115	331
SIEMP	180	18	19	16	0	0	0	33	86	266
SEMAVIP	36	5	5	7	3	0	2	7	29	65
Réhabilitation privée	77	106	160	135	74	12	8	117	612	689
Urbanis	4	4	11	42	36	11	4	2	110	114
Pacte	17	40	120	87	35	1	1	4	288	305
SIEMP	47	49	15	4				53	121	168
SEMAVIP	3	0	1	0	1	0	0	0	2	5
OPAH	6	13	13	2	2	0	3	58	91	97
<b>Total OEHI</b>	<b>293</b>	<b>129</b>	<b>184</b>	<b>158</b>	<b>77</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>157</b>	<b>727</b>	<b>1020</b>

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

Pour les 115 immeubles en appropriation publique restant à traiter, les sorties d'indignité devraient se poursuivre progressivement à un rythme proche d'une vingtaine d'immeubles par an pour les quatre années à venir.

Pour les 612 immeubles en réhabilitation privée restant à traiter, l'état d'avancement dépend de la capacité des propriétaires privés à voter et engager les travaux. Les prévisions sont délicates à cet égard. Néanmoins, les sorties d'indignité devraient concerner plus d'une centaine d'immeubles par an d'ici 2010, en particulier en 2008 et 2009 (fin des nombreux travaux qui sont déjà engagés en 2007). Au-delà de cette date, il ne devrait plus rester qu'une vingtaine d'immeubles à traiter.

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.

# L'OBSERVATOIRE

En 2002, parallèlement à l'engagement du plan d'action contre l'insalubrité, l'Etat et la Ville de Paris ont convenu de créer un « Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé » cofinancé par l'Etat et la Ville, dont la maîtrise d'œuvre est confiée à l'Apur.

Créé en 2003, l'Observatoire a pour objet de centraliser et d'actualiser toutes les données pertinentes sur les immeubles dégradés, de traiter puis de diffuser ces données aux principaux acteurs concernés afin qu'ils puissent décider des priorités de manière concertée.

## Centraliser et partager des données sur le saturnisme, l'insalubrité et l'habitat dégradé à Paris

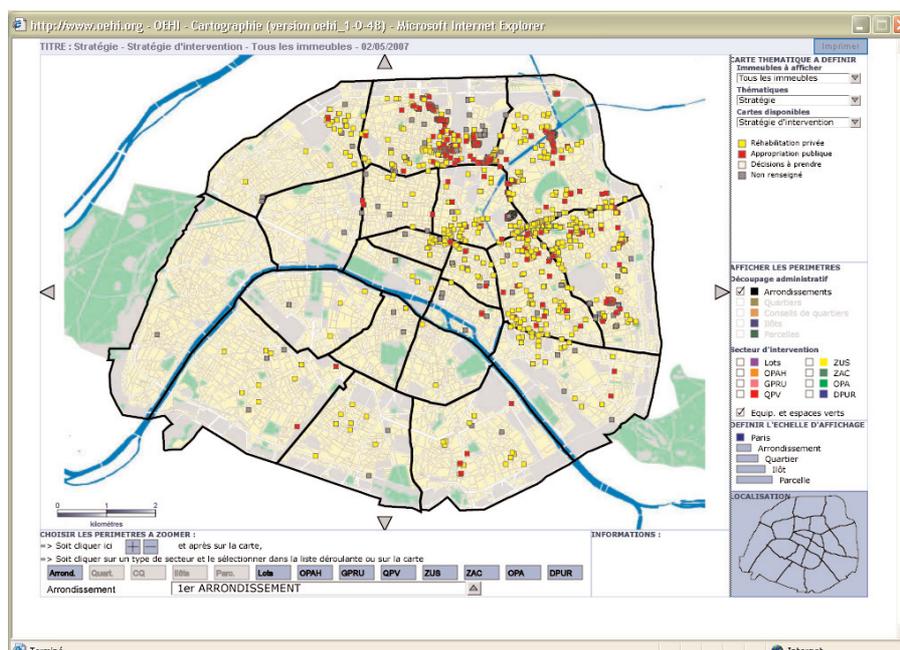
Cet observatoire a pris la forme d'un site Internet permettant un partage des informations disponibles sur les 1020 immeubles du plan d'éradication. L'accès en est strictement réservé. Les informateurs du site, qui sont aussi ses utilisateurs, y mettent en commun les informations dont ils disposent. En outre le site est doté de fonctionnalités évoluées : cartographie dynamique, fiches documentaires sur chaque immeuble incluant photo et plan parcellaire, tableaux de synthèses et fonctions de recherche.

## Suivre la politique de lutte contre l'insalubrité

L'alimentation du site s'opère grâce aux données transmises mensuellement par les acteurs opérationnels : la SIEMP, la SEMAVIP, le Pacte de Paris, Urbanis et les opérateurs d'OPAH, ainsi que par les services de la Ville de Paris et de l'Etat (Préfecture de Paris, Préfecture de Police).

L'utilité de ce travail est de mettre en commun les connaissances à partir des informations que chaque service détient, afin de mieux suivre les évolutions du parc. C'est ce qui rend possible la publication d'une note mensuelle faisant la synthèse de l'avancement des opérations.

### Carte extraite du module cartographique proposé sur le site de l'observatoire



# CONCLUSION

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 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 et les travaux se poursuivent dans les autres immeubles dans la perspective d'un achèvement à l'horizon 2010 pour la plupart, et 2012 pour les cas les plus difficiles. 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.

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.

# ANNEXE

## Cinq monographies d'immeubles dégradés parisiens

Afin d'illustrer la diversité des immeubles dégradés parisiens et la variété des actions engagées, cinq monographies d'immeubles appartenant aux 1020 adresses du plan de lutte contre l'habitat indigne sont présentées ici. Ces monographies concernent :

### Deux immeubles en appropriation publique :

- 12 rue Jean Moinon (10<sup>e</sup> arrondissement)
- 181 avenue Jean Jaurès (19<sup>e</sup> arrondissement)

### Trois immeubles en réhabilitation privée :

- 44 rue Trousseau (11<sup>e</sup> arrondissement)
- 90 quai de la Loire (19<sup>e</sup> arrondissement)
- 78 rue Julien Lacroix (20<sup>e</sup> arrondissement)

## **12 rue Jean Moinon (10<sup>e</sup> arr) : un immeuble très dégradé soumis à une DUP loi Vivien**

### **Un immeuble situé dans un secteur fragile qui est progressivement tombé dans l'insalubrité**

L'immeuble du 12 rue Jean Moinon fait partie d'un ensemble immobilier de type faubourien édifié vers 1860 et constituant une seule entité parcellaire qui englobe la rue Jean Moinon, la rue et la place Sainte Marthe, et est bordée par la rue Saint Maur et la rue Sambre et Meuse. A l'image d'autres immeubles de la même rue (n°1, 3, 4, 6, 8, 18 ou 19), les bâtiments du 12 rue Jean Moinon sont en très mauvais état général.

Mis en copropriété en 1949, cet immeuble de 11 logements a longtemps fait l'objet d'une gestion à l'économie liée à l'inefficacité des syndic et aux faibles moyens financiers d'une majorité des copropriétaires. Par ailleurs, l'absence de gestion des parties communes au niveau de l'îlot a induit une instabilité juridique qui a bloqué toute initiative d'entretien des bâtiments.

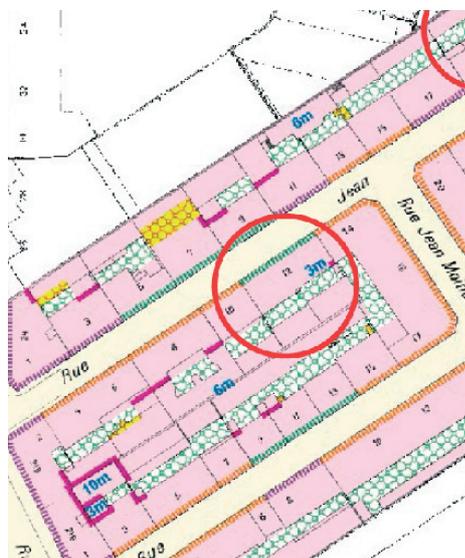
Alertée par l'état de l'immeuble, la Préfecture a pris en janvier 1996 un arrêté d'insalubrité réparable prescrivant une série de travaux de sortie d'insalubrité. Ces travaux n'ont jamais été réalisés. En février 2000, l'immeuble est frappé par un arrêté de péril, dont les travaux prescrits seront en partie exécutés.

### **Une acquisition par DUP justifiée par le très mauvais état du bâti**

L'immeuble est confié à la SIEMP en novembre 2004 par un avenant à sa CPA. Après diagnostic de la copropriété en contact avec le syndic et les copropriétaires, la stratégie de redressement privée est progressivement écartée par la SIEMP. L'immeuble est trop dégradé et les travaux à réaliser trop lourds et trop coûteux pour qu'une réhabilitation soit envisagée. Les deux petits bâtiments R+2 et R+1, sans qualité architecturale particulière, présentent en effet plusieurs pathologies irrémédiables comme l'affaiblissement des structures porteuses (ventres), le pourrissement des planchers et des pans de bois en façade sur cour. La réhabilitation de cet immeuble s'apparenterait de fait à une reconstruction.

Au printemps 2005, l'acquisition de cette copropriété de 13 lots principaux est décidée. 5 lots (50 % de la copropriété) sont acquis à l'amiable entre octobre 2005 et septembre 2006. Pour accélérer l'appropriation publique, l'immeuble est inclus à un projet de DUP loi Vivien regroupant les parcelles du 4, 6 et 12 rue Jean Moinon et 216 rue Saint-Maur. L'arrêté de DUP est pris le 25 septembre 2006. Depuis, les 8 lots restant sont en cours d'expropriation. La maîtrise foncière, ainsi que le démarrage des relogements, sont prévus pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2007.

Le projet de démolition reconstruction, qui sera conduit par les architectes Pignot-Jacquard, prévoit la réalisation de 6 logements sociaux pour une SHON totale de 280 m<sup>2</sup> (livraison : 2010).



L'îlot du 12 rue Jean Moinon



12 rue Jean Moinon, façade sur rue

## **181 avenue Jean Jaurès (19<sup>e</sup> arr) : un immeuble insalubre transformé en opération pilote de développement durable**

### **Un immeuble dégradé déjà entièrement acquis par la Ville en 2002**

L'immeuble du 181 avenue Jean Jaurès, d'une surface totale de 1 270 m<sup>2</sup>, comprend deux bâtiments : un bâtiment R+5 sur rue composé de 19 logements et d'un commerce à RDC ; et un bâtiment d'entrepôt sur cour. L'immeuble, qui figurait sur une ancienne réserve de voirie prévoyant l'élargissement de l'avenue Jean Jaurès, avait été totalement acquis par la Ville de Paris lors de sa prise en gestion par la SIEMP en juin 2002. En octobre 2003, la SIEMP rachète l'immeuble à la Ville et en devient à son tour propriétaire.

Le diagnostic technique effectué en 2003 par l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée par la SIEMP confirme le mauvais état général des bâtiments. Le diagnostic permet de détecter la présence de plomb dans les peintures et boiseries, de conduits en amiante, de mérules (champignons) et de vrillettes (insectes xylophages). Ces différents désordres, conjugués à l'insalubrité des logements (fuites d'eau, effondrements de planchers), ont contribué à la dégradation du bâti.

### **Traitement du risque d'intoxication au plomb et relogement des occupants**

L'immeuble du 181 avenue Jean Jaurès fait partie des 18 adresses signalées par la Préfecture de Paris au titre du risque saturnin lors de la signature de la CPA SIEMP en 2002. Les enquêtes sociales dénombrent 17 logements occupés (18 ménages) dont 11 familles avec enfants (39 enfants dont 19 de moins de 6 ans). Dès septembre 2002, le service saturnisme de la SIEMP procède au dépistage systématique des enfants. Entre octobre 2002 et février 2005, 15 ménages sont hébergés provisoirement dans un logement relais. 14 sont désormais définitivement relogés.

### **Un projet de réhabilitation « durable »**

Malgré l'état de dégradation des bâtiments, une réhabilitation est envisagée au 181 avenue Jean Jaurès. En 2003, le projet est retenu pour faire partie des six projets pilotes de la SIEMP en application de sa charte pour le développement durable. Avec l'appui du CSTB (AMO), l'équipe de maîtrise d'œuvre animée par Atelier Cité Architecture élabore un projet privilégiant les performances thermiques et acoustiques du bâti, la végétalisation et l'usage de matériaux durables, tout en préservant les façades et l'organisation générale des bâtiments. Le programme, dont la déclaration de travaux, a été obtenue en mai 2004, prévoit la réalisation de 10 logements sociaux (5 PLS et 5 PLUS) de type F3, d'un local commercial et d'un local d'activités sur cour. En avril 2007, le chantier, qui a démarré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005, est en voie d'achèvement.



Avant : deux imposants pignons aveugles



Après : pignons végétalisés et jardins d'hiver

## 44 rue Trousseau (11<sup>e</sup> arr)

### Une copropriété dégradée et désorganisée

L'immeuble du 44 rue Trousseau est une copropriété privée composée de 3 bâtiments regroupant au total 47 logements et 2 commerces. Elle se compose de 17 propriétaires bailleurs et 7 propriétaires occupants.

En 2002, lorsque la mission de la SIEMP a démarré, l'immeuble était en mauvais état : un arrêté d'insalubrité remédiable datant de novembre 2000 n'avait toujours pas donné lieu à la réalisation de travaux. De plus, la situation était aggravée par le résultat positif du diagnostic plomb effectué en parties communes.

Mais en plus des problèmes techniques liés à la dégradation du bâti, l'immeuble souffrait en 2002 de difficultés de gestion. Les instances de la copropriété (syndic bénévole et conseil syndical) ont manifesté une opposition totale à tout dialogue et toute forme de collaboration avec la SIEMP. Les différents courriers adressés aux instances de la copropriété pour expliquer la mission de la SIEMP n'ont obtenu aucune réponse, ni réaction.

### Face à une situation de blocage, le recours au portage de lot

A cette époque la SIEMP n'étant pas copropriétaire, elle n'a pas pu participer aux assemblées générales, la copropriété refusant sa présence comme opérateur et conseil. Les contacts avec le conseil syndical étaient quasi inexistant. La SIEMP a la possibilité de s'immiscer dans la copropriété via le portage de lots et par conséquent de changer de statut, devenant copropriétaire.

La situation de cette copropriété est restée bloquée jusqu'en octobre 2004, date à laquelle la SIEMP a acquis un logement dans l'immeuble. L'intervention foncière de la SIEMP a été décisive. La peur d'un rachat global de l'immeuble a contraint les copropriétaires à revoir leur position et à accepter le partenariat proposé par la SIEMP. La SEM a pu participer aux assemblées générales en tant que propriétaire, mais aussi opérateur. Elle a pu expliquer sa mission à l'ensemble des copropriétaires, inviter la copropriété à opter pour un syndic professionnel et accompagner progressivement la démarche de réhabilitation (nomination d'un architecte, vote des travaux, montage des dossiers de subventions etc.).

### Finalement des aides financières majorées et un pré-financement des subventions

Dès 2005, des travaux palliatifs plomb ont été réalisés. Les copropriétaires ont ensuite voté les 350 000 euros de travaux de réhabilitation nécessaires : ravalements de toutes les façades, réfection des réseaux d'eau et d'électricité, réfection du sol du hall et des couloirs, réfection des réseaux enterrés et de l'étanchéité de la cour, toiture... La SIEMP a monté des dossiers de subventions majorées auprès de l'ANAH (copropriété dégradée) et a obtenu en 2006 le pré-financement des près de 200 000 euros de subventions octroyées. Les travaux qui ont commencé devraient être terminés à la fin du printemps 2007.



Avant : 2003



Après : 2007

## 90 quai de la Loire (19<sup>e</sup> arr)

L'immeuble du 90 quai de la Loire comporte deux corps de bâtiment de trois étages chacun. L'ensemble comprend 35 logements et un local commercial. La copropriété se compose de 9 propriétaires occupants et 19 propriétaires bailleurs.

Cet immeuble cumulait en 2003 deux types de difficultés : techniques et financières. L'immeuble était en mauvais état : suite à la tempête de 1999, les travaux de couverture nécessaires n'ont pas été réalisés d'où de grosses infiltrations, qui ont fragilisé la structure des bâtiments. De nombreux réseaux sont vétustes et anarchiques. Depuis 2002, l'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril : l'arrêté concerne un bâtiment après l'effondrement d'un plancher suite à des infiltrations d'eaux dans un logement interdit à l'habitation. Les dettes des copropriétaires s'accumulaient sans réaction de la part des différentes instances de la copropriété. Plusieurs copropriétaires avaient plus de 15 000 euros d'impayés. Le principal débiteur cumulait plus de 60 000 euros d'arriérés de charges de copropriété. En outre, malgré la mobilisation du syndic soutenu par un conseil syndical stable et représentatif mobilisé et soucieux du redressement de l'immeuble, la copropriété souffrait de l'opposition systématique d'un copropriétaire à tout programme de travaux.

Dans ces cas là, le vote des travaux de réhabilitation nécessaires est vraiment l'étape ultime du travail de l'opérateur et ce vote ne peut intervenir qu'après un long travail préalable et quasi-invisible de redressement de copropriété.

### **Un premier travail de redressement de la copropriété notamment sur le plan comptable**

Il a fallu traiter mener deux types d'action avant d'envisager le vote d'un programme de travaux : recouvrir les impayés et régler le blocage lié à la situation individuelle d'un copropriétaire.

L'assainissement de la copropriété sur le plan financier a impliqué la mise en œuvre de procédures lourdes, qui ont pris du temps : recouvrements systématiques des impayés de charge par le syndic, vente par adjudication des biens du principal débiteur. Une copropriétaire retardait la mise en œuvre des travaux de réhabilitation nécessaires dans tout l'immeuble en ne faisant pas les travaux prescrits par la Préfecture de Police concernant le plancher de son logement. Elle refusait également de quitter temporairement son logement et d'en autoriser l'accès pour que les travaux soient exécutés d'office. La décision de laisser à la puissance publique la réalisation de ces travaux a permis à la copropriété de se concentrer sur les autres actions à mener sur la copropriété.

### **Le vote et la réalisation des travaux en guise de conclusion du travail de redressement préalable**

Parallèlement aux actions de redressement de la copropriété, une première série de travaux urgents ont été réalisés pour assurer la levée d'injonctions de travaux émises par la Préfecture de Police (périls), et par la Préfecture de Paris (Mission Saturnisme). Mais après ces premiers travaux, la copropriété s'est définitivement engagée dans une démarche plus globale de réhabilitation de l'immeuble, matérialisée par la définition d'un programme de travaux ambitieux. Ce programme, préconisé par le maître

d'œuvre en accord avec les organes de gestion de la copropriété, a été estimé à 900 000 euros. La première tranche de travaux votée en octobre 2006 porte sur les structures en sous-œuvre, les réseaux enterrés et la toiture et représente une dépense de 400 000 euros. Les travaux devraient démarrer en juin 2007. Les copropriétaires modestes devraient bénéficier d'un préfinancement des subventions octroyées (« label » copropriété en difficulté de l'ANAH d'où des aides financières majorées). Le mécanisme devrait être le même pour la seconde tranche de travaux (ravalements intérieurs et extérieurs des bâtiments).



Façade principale en 2004

## **78 rue Julien Lacroix (20<sup>e</sup> arr)**

Le 78 rue Julien Lacroix est une copropriété de 3 bâtiments regroupant au total une quarantaine de logements. On y trouve une part importante de propriétaires occupants (14) et une vingtaine de propriétaires bailleurs.

### **Le passé récent : une mise en copropriété sans travaux**

En 1998, le 78 rue Julien Lacroix est encore une monopropriété. Elle est rachetée par un marchand de biens. Après la réalisation de quelques travaux d'aspect, qui masquent des désordres plus profonds, il décide de revendre l'immeuble par appartements.

Dès 2000, la copropriété est face aux premières fuites en toiture. En 2001, un arrêté de péril est pris par la Préfecture de Police car une partie du plafond du porche d'entrée s'effondre et des désordres affectent les caves. En 2003, s'y ajoutent deux procédures d'insalubrité en parties communes et en parties privatives liées à des réseaux fuyards d'eaux usées et des WC communs. Et l'année suivante, une procédure est initiée par la Mission saturnisme à cause d'un diagnostic plomb positif en parties communes.

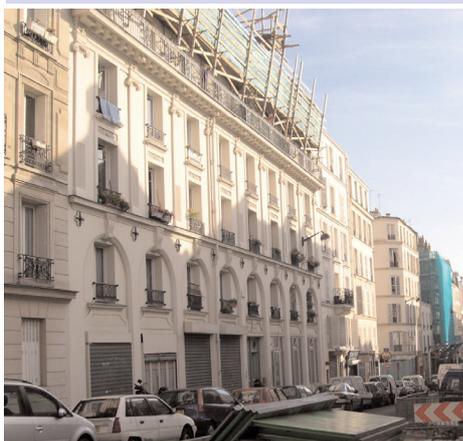
Les nouveaux copropriétaires occupants se sont endettés pour acheter leur logement et faire face aux travaux. Les propriétaires bailleurs « bricolent » des réseaux et des équipements sommaires dans les logements pour les louer plus rapidement et rentabiliser leur investissement. En 2004, les impayés de charges sont significatifs : une dizaine de copropriétaires totalisent 50 000 euros d'impayés, après un appel de fonds pour travaux en 2003.

### **Un bâti qui s'est rapidement dégradé et des impayés qui augmentent**

Les copropriétaires, qui ne se sont aperçus qu'après l'achat que l'immeuble souffrait de désordres importants ont changé de syndic et ont entrepris de réaliser des travaux lourds dans les parties communes. L'immeuble appartenant au périmètre de l'OPAH Bas Belleville a bénéficié de l'accompagnement de l'opérateur dans cette démarche. Ce travail d'accompagnement a été prolongé dans le cadre de l'OAHD. L'opérateur a aidé le syndic dans son travail de médiation pour la résorption des impayés. Il a également informé les copropriétaires de toutes les aides financières complémentaires à celles de l'ANAH et de la Ville pour favoriser la réalisation de travaux.

### **En 2007 une copropriété autonome dans sa gestion et au bâti réhabilité durablement**

Soutenus par l'opérateur et la motivation tant du conseil syndical que du syndic, les copropriétaires, qui s'étaient endettés, ont réussi à mener à bien la réhabilitation de leur immeuble, notamment grâce au caractère progressif du programme des travaux et au mécanisme de préfinancement des subventions octroyées à cette « copropriété en difficulté ». Les copropriétaires ont fait face à des travaux importants (plus de 10 000 euros par logement en moyenne). Une copropriétaire occupante, qui avait dès son acquisition entièrement reconditionné son logement à grands frais a dû vendre, ses ressources ne lui permettant plus de faire face aux levées de fonds pour travaux. Les autres copropriétaires ont tant que bien que mal fait face, toujours à la limite de leurs possibilités. Leur accès aux aides sociales est resté limité, car il ne s'agit pas pour la plupart de personnes en situation précaire.



Façade du 78 rue Julien Lacroix en travaux dès 2004

## Personnes rencontrées

Didier BRAVACCINI – Préfecture de Paris, Direction du logement, de l’habitat et de l’équipement

Martine GABET – Préfecture de Paris, Mission saturnisme

Anne NEDELKA – Ville de Paris, Direction du logement et de l’habitat

Stéphanie LE GUEDART – Ville de Paris, Direction du logement et de l’habitat

Anne GOMEZ – Ville de Paris, Direction d l’urbanisme

Jean-Pierre OLIVIER – SIEMP, Directeur de l’éradication de l’insalubrité

Céline BRODOVITCH – SIEMP, Sous-directrice des copropriétés

Isabelle de CONIHOUT – SIEMP, Responsable du service du saturnisme

Sylvie FROISSART-JOUHIER – SIEMP, Coordinatrice de l’OAHD

Josiane BOURE – SEMAVIP, Responsable des acquisitions et des relogements

Philippe DELAROA – Pacte de Paris, Directeur

Philippe THARRAULT – Pacte de Paris, Directeur adjoint

François COLAS – Pacte de Paris, Responsable de l’OAHD (lots 2 et 3)