

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

Résultats 2017



© ph.guignard@air-images.net

Directrice de la publication: Dominique Alba
Étude réalisée par: Stéphanie Jankel
Cartographie et traitements statistiques: Gustavo Vela-Barron
Maquette: Apur
www.apur.org

2017V5.2

Comme chaque année depuis 2008, la liste des immeubles parisiens d'habitat privé présentant le plus fort risque de dégradation de leur bâti a été à nouveau établie en 2017.

Réalisé en liaison avec la direction du logement et de l'habitat (DLH) de la Ville de Paris, cet exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi des immeubles d'habitation et de prévention de la dégradation du bâti. L'objectif est d'orienter, par un ensemble de présomptions statistiques, les contrôles de terrain opérés par le service technique de l'habitat de la Ville de Paris, ce qui rend l'intervention administrative aussi précoce que possible. On espère ainsi éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité.

La méthode a été mise au point en 2008. Elle repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs et conduit à définir une liste d'immeubles « à surveiller ». Des enquêtes de terrain ont permis de valider dans la grande majorité des cas le diagnostic de risque issu de cette approche statistique.

En 2017, l'exercice a été réédité avec les mêmes indicateurs qu'en 2016 comprenant notamment les interventions sur des bâtiments des Sapeurs-Pompiers de Paris. Les données utilisées ont été actualisées par l'ensemble des partenaires.

276 immeubles à surveiller en 2017

L'analyse croisée des indicateurs fait apparaître que 276 immeubles parisiens cumulent au moins trois types de difficultés et présentent un risque de dégradation de leur bâti¹ (cf. graphique ④). Les caractéristiques de ces immeubles semblent justifier une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement très problématique.

Les indicateurs et la pondération utilisés pour définir la liste des immeubles à surveiller sont les mêmes qu'en 2016 :

- forte concentration de petits logements locatifs² (source cadastre au 1^{er} janvier 2016) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du péril, de la sécurité incendie, des intoxications au monoxyde de carbone et autres problèmes de sécurité (source Préfecture de Police au 10 mars 2017) = 2 points ;
- mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (source Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 6 mars 2017) = 2 points ;
- factures d'eau de l'immeuble impayées (source Eau de Paris au 1^{er} janvier 2017) = 1 point ;
- pourcentage de demandeurs de logements supérieur à 15 %³ (source Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2017) = 1 ou 2 points ;
- diagnostics plomb positifs en parties communes ou privatives, après signalement à la Mission saturnisme (source Mission saturnisme, direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRHIL) entre 2004 et 1^{er} janvier 2017) = 1 point ;
- Ancien hôtel meublé (source : enquêtes Apur 2000, bases de données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement d'urgence à Paris de 2007 à avril 2016, fichier des hôtels parisiens ayant fait l'objet d'un changement de destination entre 1988 et 2013) = 1 point ;
- Présence de termites constatée (source : Service Technique de l'Habitat au 8 mars 2017) = 1 point.
- Interventions des Sapeurs-Pompiers de Paris sur des bâtiments (source : Sapeurs-Pompiers de Paris entre le 1^{er} janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2017).

1 – Il s'agit uniquement d'immeubles du parc d'habitat privé construits avant 2000.

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

3 – Un point pour les immeubles où la part des demandeurs est supérieure à 15 % des ménages, ce qui doit représenter au moins 5 ménages et deux points pour les immeubles comprenant au moins 3 demandeurs propriétaires de leur logement.

❶ Notation des immeubles privés, en 2017

Poids	Parc Privé	
	Nombre	%
0	38 114	77 %
1	2 983	6 %
2	6 443	13 %
3	1 139	2 %
4	475	1 %
5	154	0 %
6	94	0 %
7	18	0 %
8	10	0 %
9	0	0 %
Paris	49 430	100 %
dont immeubles à surveiller	276	1 %

Source : Apur, traitements 2017

❷ Répartition par arrondissement des immeubles à surveiller, en 2017

Arrondissement	Immeubles à surveiller	
	Nombre	%
1 ^{er}	0	0 %
2 ^e	7	3 %
3 ^e	2	1 %
4 ^e	2	1 %
5 ^e	1	0 %
6 ^e	0	0 %
7 ^e	1	0 %
8 ^e	0	0 %
9 ^e	6	2 %
10 ^e	19	7 %
11 ^e	21	8 %
12 ^e	4	1 %
13 ^e	8	3 %
14 ^e	7	3 %
15 ^e	5	2 %
16 ^e	2	1 %
17 ^e	41	15 %
18 ^e	72	26 %
19 ^e	41	15 %
20 ^e	37	13 %
Paris	276	100 %

Source : Apur, traitements 2017

Caractéristiques des 276 immeubles identifiés en 2017

Les immeubles* à risque en 2017

Immeubles présentant un risque de dégradation du bâti

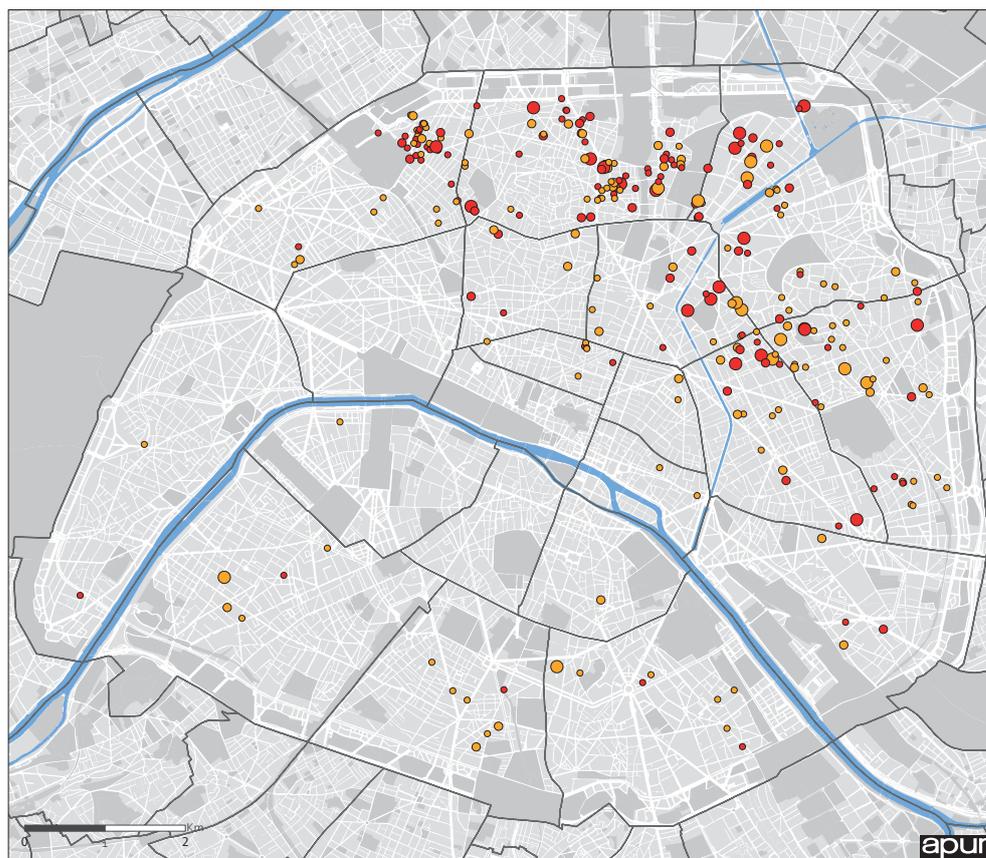
- Immeubles déjà repérés en 2016 (128)
 - Nouveaux immeubles (148)
- Total : 276 immeubles

Nombre de logements DGI

- Moins de 30 (167)
- De 30 à 50 (76)
- 50 ou plus (33)

Principaux équipements

(*) : ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000
Source : Apur, juin 2017



Les résultats obtenus en 2017 montrent une légère diminution du nombre d'immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti. En revanche, les caractéristiques des immeubles, et notamment leur implantation géographique dans Paris, sont assez semblables à celles des années précédentes.

Les 276 immeubles d'habitat privés signalés comme à surveiller se situent principalement dans les arrondissements du nord-est parisien (cf. graphique 2). Près de 70 % des immeubles sont concentrés dans les 4 arrondissements du nord-est de Paris : l'effectif est de 72 dans le 18^e arrondissement, 41 dans le 19^e, 37 dans le 20^e et 41 dans le 17^e.

Les quartiers les plus concernés sont dans le 18^e les abords du boulevard Ornano, la Goutte d'Or, La Chapelle et Belliard – Doudeauville, dans le 17^e les Épinettes et les abords de la Place de Clichy, et, dans une moindre mesure, dans le 19^e le secteur Crimée – Flandres, dans le 20^e le secteur de Ménilmontant et de la place de la Réunion, dans le 10^e les abords de l'hôpital Saint-Louis.

Les immeubles repérés regroupent 9 860 logements au total. Ils comptent en moyenne 36 logements (contre 24 dans les immeubles du parc privé parisien). Les grands immeubles sont peu présents parmi les immeubles d'habitat privés signalés comme à surveiller : 1 immeuble sur 8 compte 50 logements ou plus, soit 33 immeubles.

Les immeubles repérés sont majoritairement des copropriétés (78 %). Parmi les 60 immeubles à surveiller en monopropriété (soit 22 % des immeubles repérés, à titre de comparaison 15 % des immeubles privés parisiens appartiennent à un propriétaire unique), environ la moitié (33 immeubles) appartient à des particuliers et l'autre moitié à des personnes morales.

Parmi les 276 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti en 2017, un peu moins de la moitié avait été repéré en 2016 (128 immeubles) et sont donc connus des services en charge du suivi de l'habitat de la Ville de Paris. Cela signifie que l'autre moitié des immeubles identifiés n'étaient pas signalés l'an dernier comme présentant un risque de dégradation du bâti (soit 148 immeubles). Ce sont donc de nouveaux immeubles à surveiller par rapport à la liste établie en 2016. Néanmoins il est important de souligner que parmi les 148 immeubles presque la moitié figurait déjà sur l'une ou l'autre des listes établies entre 2008 et 2016 (72 immeubles sur 148). Ce résultat montre que le nombre d'immeubles présentant un risque de dégradation du bâti est limité : moins de 300 immeubles alors que la capitale compte près de 50000 immeubles d'habitat. C'est donc moins de 1 % du parc d'immeubles parisiens qui rencontrent des difficultés significatives. Cela montre aussi une certaine permanence des difficultés rencontrées.

De la même manière sur les 276 immeubles repérés en 2017 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti, 39 sont des immeubles privés qui ont fait l'objet du Plan d'Éradication de l'Habitat Indigne (2002-2010) mis en œuvre par l'État et la Ville de Paris sur plus de 1 000 immeubles parisiens. Ce résultat montre que malgré la réalisation de travaux d'amélioration aidés, une partie de ces immeubles reste fragile.

Les « nouveaux » immeubles de la liste 2017 sont pour la majorité d'entre eux des immeubles qui cumulent 5 points seulement (cf. graphique 3). Seuls 2 immeubles, qui n'avaient pas été identifiés en 2016, sont apparus dans la liste de 2017 en cumulant au moins 4 difficultés de nature différente, soit 8 points.

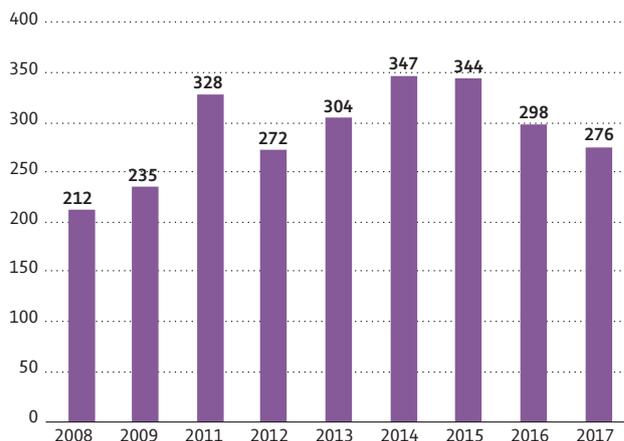
Si l'on compare les listes d'immeubles à surveiller établies chaque année (cf. graphique 4), on observe que le nombre d'immeubles à surveiller a augmenté régulièrement de 2008 à 2014 et qu'il diminue régulièrement depuis, alors même qu'un indicateur supplémentaire a été ajouté à la démarche en 2016. Cette diminution est le signe d'une amélioration lente mais régulière de l'état des immeubles anciens à Paris. C'est aussi la conséquence du Plan d'Éradication de l'Habitat Indigne qui a duré 10 ans et qui s'est enchaîné avec une démarche de surveillance active du parc privé depuis 2008.

3 Niveau de risque des immeubles à surveiller, en 2017

Poids	Ensemble des immeubles à surveiller		Nouveaux immeubles à surveiller	
	Nombre	%	Nombre	%
5	154	56 %	93	63 %
6	94	34 %	45	30 %
7	18	7 %	7	5 %
8	10	4 %	3	2 %
9	0	0 %	0	0 %
Total	276	100 %	148	100 %

Source : Apur, traitements 2017

4 Évolution du nombre d'immeubles à surveiller, de 2008 à 2017



Source : Apur, traitements 2017

Si l'on regarde l'évolution de chacun des indicateurs sous-jacents à l'analyse croisée, plusieurs d'entre eux concernent en 2017 un nombre d'immeubles moins important qu'en 2016. C'est le cas des mises en demeure prise par le STH de la ville de Paris au titre du règlement sanitaire départemental (RSD), avec 861 immeubles concernés par au moins une mise en demeure en 2017 contre 1 008 immeubles en 2016. Comme en 2016, ce résultat s'accompagne d'un renouvellement important des immeubles concernés par cette procédure. En 2017, 9 immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure au titre du RSD sur 10 n'étaient pas sous procédure en 2016.

Le nombre d'immeubles concernés par une mise en demeure liée à un péril ou à un problème de sécurité incendie, par une intervention des Sapeurs-Pompiers de Paris ou bien encore une facture d'eau collective impayées 120 jours après émission sont eux aussi à la baisse en 2017 par rapport en 2016. À l'inverse le nombre d'immeubles caractérisés par une présence significative de demandeurs de logement a quant à lui progressé (1 353 immeubles en 2017 contre 1 273 en 2016 et 1 104 immeubles en 2015).

À noter que les résultats obtenus en 2017 sont strictement comparables à ceux obtenus en 2016. Pour mémoire en 2016 un nouvel indicateur a été collecté et intégré à la démarche, sans autre modification du système de pondération. Le nouvel indicateur signale les interventions des Sapeurs-Pompiers de Paris sur des bâtiments.

N'ont été retenus que les appels ayant donné lieu à une intervention sur un bâtiment (par opposition à une intervention concernant une personne), avec sortie d'au moins un engin.

Et les interventions des Pompiers constituent un indicateur intégré à la démarche de prévention lorsqu'un immeuble a fait l'objet de 2 interventions dans la même année (ou plus) ayant entraîné la sortie d'au moins un engin. Le poids attribué à cet indicateur est limité (1 point). En 2016, 584 immeubles d'habitat privé étaient concernés par cet indicateur, dont 16 immeubles figurant dans la liste finale des immeubles à risque. En 2017, les adresses ne sont pas les mêmes mais le nombre d'immeubles concernés est proche : 519 immeubles du parc privé concernés, dont 16 immeubles encore figurant dans la liste finale des immeubles à risque.

Cet indicateur étant nouveau, une attention particulière a été portée à la situation des 16 immeubles repérés en 2016 comme présentant un risque de dégradation de leur bâti et concernés par au moins deux interventions des Sapeurs-Pompiers dans l'année. L'analyse de la situation de ces 16 immeubles montre que la moitié des immeubles rencontre de réelles difficultés (8/16) : 2 immeubles signalés sont suivis dans l'OAHD, 1 fait l'objet d'une procédure au titre du CSP, 3 immeubles nouvellement expertisés ont fait l'objet d'une mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (+ 1 signalement à la Préfecture de Paris pour une suspicion de présence de peinture au plomb), 1 immeuble a été signalé à la Préfecture de Police de Paris au titre du péril et 1 n'a pas pu être expertisé car faisant l'objet de travaux lourds. Dans les autres immeubles (8/16), les expertises techniques ont montré une situation bonne ou passable.

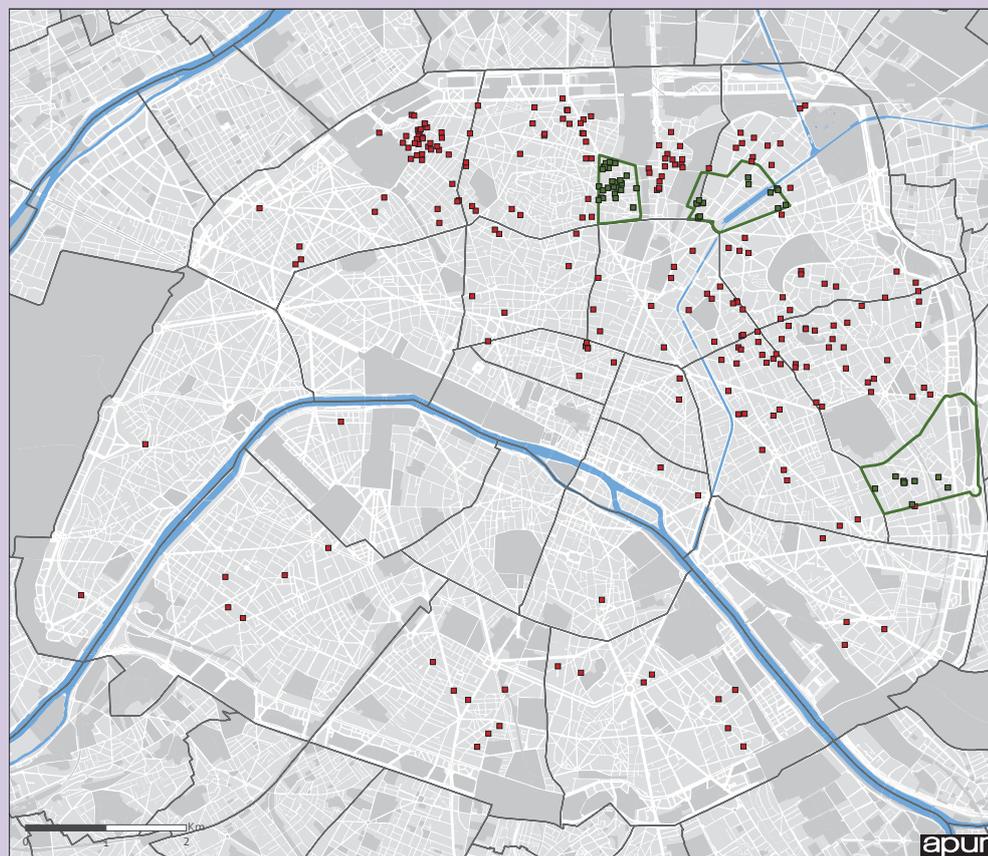
Les Zones de Sécurité Prioritaires (ZSP) à Paris

En matière d'habitat privé, l'État, par l'intermédiaire du Préfet de Région, a indiqué en 2016 son souhait de concentrer les politiques publiques sur les zones de sécurité prioritaires (ZSP). Paris compte 3 ZSP : Château Rouge dans le 18^e, Curial-Cambrai-Stalingrad dans le 19^e et Saint-Blaise dans le 20^e arrondissement. Il est ainsi demandé à la Ville de Paris de mettre en œuvre dans ces 3 secteurs un « dispositif de veille et d'observation des copropriétés » (VOC) qui donnera lieu à un « programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété » (POPAC).

La démarche de prévention de la dégradation des immeubles anciens initiée à Paris depuis 2008 s'apparente à un VOC puisqu'il s'agit de repérer le plus précocement possible les immeubles qui cumulent plusieurs difficultés et de les signaler au service technique de l'habitat de la Ville de Paris (STH) avant que ces difficultés impactent l'état du bâti, que l'insalubrité ne s'installe et que de lourdes interventions publiques et privées soient nécessaires pour réaliser des travaux ou redresser la copropriété.

Dans les 3 ZSP parisiennes 47 immeubles d'habitat privé sont identifiés comme présentant un risque de dégradation de leur bâti : 25 à Château Rouge dans le 18^e, 13 à Curial-Cambrai-Stalingrad dans le 19^e et 9 à Saint-Blaise dans le 20^e arrondissement. Cela représente 4,5 % de l'ensemble des immeubles d'habitat privé situés dans ces 3 zones. Parmi les 47 immeubles identifiés comme à risque, pratiquement tous sont des copropriétés.

À titre de comparaison, à l'échelle de tout Paris, les 276 immeubles identifiés comme présentant un risque de dégradation du bâti ne représentent que 0,6 % de l'ensemble des immeubles d'habitat privé.



Les immeubles* à risque en 2017 dans les ZSP

- Zone de Sécurité Prioritaire :
 - Château Rouge (18^e) : 25 imm.
 - Curial, Cambrai, Stalingrad (19^e) : 13 imm.
 - Saint-Blaise (20^e) : 9 imm.

Total immeubles à risque : 276
dont 47 dans une ZSP

Principaux équipements

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

Source : Apur, juin 2017

Comparaison des résultats 2016-2017

Entre 2016 et 2017, la liste des immeubles identifiés comme à surveiller s'est renouvelée de moitié: 54 % des immeubles identifiés en 2017 ne figuraient pas sur la liste de 2016. On observe cette année encore que le taux de renouvellement des immeubles ayant une note de 5 (risque de dégradation faible) est plus élevé que celui des immeubles notés 6, 7 ou 8 qui sont plus stables (cf. graphique 6).

Les résultats présentés dans le tableau (cf. graphique 7) montrent que la volatilité de la liste des immeubles présentant un risque de dégradation du bâti est à relier au fort renouvellement des fichiers sources eux-mêmes. Comme les années précédentes, le fichier des immeubles avec un impayé de facture d'eau collective 120 jours après émission est très volatile (taux de renouvellement entre 2016 et 2017 : 74 %). Comme l'an dernier, le fichier des mises en demeure prises par le STH au titre du RSD s'est lui aussi très fortement renouvelé (taux de renouvellement entre 2016 et 2017 : 87 %, contre 36 % seulement entre 2014 et 2015). C'est le signe d'une gestion active de ces procédures avec un suivi attentif de la réalisation des travaux prescrits. Suivent le fichier des demandeurs de logements (taux de renouvellement de 41 %) et celui des mises en demeure au titre de la sécurité (taux de renouvellement de plus de 33 %).

Depuis 2008 le taux de renouvellement entre deux années de la liste des immeubles à surveiller en raison du risque de dégradation de leur bâti oscille entre 45 % et 58 %.

5 Facteurs de risques dans les immeubles à surveiller, de 2011 à 2017

Indicateurs		Nombre d'immeubles concernés						
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prédominance de petits logements locatifs	(2 pt)	270	242	265	299	297	275	244
Mise en demeure au titre sécurité	(2 pt)	152	146	152	186	166	170	154
Mise en demeure au titre salubrité	(2 pt)	217	207	236	265	256	198	158
Diagnostic plomb positif	(1 pt)	232	160	193	226	233	221	194
Facture d'eau impayée	(1 pt)	59	24	5	35	16	14	11
Forte présence de demandeurs	(1, 2 pt)	179	127	170	180	181	162	158
Ancien hôtel meublé	(1 pt)	0	3	18	16	16	11	14
Constat de présence de termites	(1 pt)	0	1	32	40	41	32	39
Interventions pompiers	(1 pt)	0	0	0	0	0	16	16
Immeubles à surveiller		328	272	304	347	344	309	276

Source : Apur, traitements 2017

6 Taux de renouvellement des immeubles à surveiller en 2017 selon le niveau de risque

Poids	Immeubles à surveiller		
	Nombre	Dont non présents en 2016	Taux renouvellement
5	154	93	60 %
6	94	45	48 %
7	18	7	39 %
8	10	3	30 %
9	0	0	
Total	276	148	54 %

Source : Apur, traitements 2017

7 Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé, de 2011 à 2017

Indicateurs		Nombre d'immeubles concernés								Dont non présents en 2016	Taux renouvellement
		2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
Prédominance de petits logements locatifs	(2 pt)	6 805	6 758	6 609	6 709	6 886	6 790	6 868	6 896	699	10 %
Mise en demeure au titre sécurité	(2 pt)	667	799	815	909	826	803	844	811	266	33 %
Mise en demeure au titre salubrité	(2 pt)	813	1 197	1 243	1 367	1 461	1 370	1 008	861	753	87 %
Diagnostic plomb positif	(1 pt)	945	1 031	1 176	1 367	1 766	1 826	1 898	1 978	111	6 %
Facture d'eau impayée	(1 pt)	156	1 873	572	188	379	313	339	160	119	74 %
Forte présence de demandeurs	(1,2 pt)	740	750	771	983	993	1 104	1 273	1 353	560	41 %
Ancien hôtel meublé	(1 pt)	0	0	364	371	382	390	390	392	7	2 %
Constat de présence de termites	(1 pt)	0	0	861	1 109	1 139	1 164	1 158	1 169	18	2 %
Interventions pompiers	(1 pt)	0	0	0	0	0	0	584	519	490	94 %
Nombre total d'immeubles dans le parc privé		49 192	49 034	49 044	49 115	49 588	49 534	49 513	49 430		
dont immeubles à surveiller		235	328	272	304	347	344	309	276	148	54 %

Source : Apur, traitements 2017

Les suites opérationnelles réalisées sur les immeubles repérés par l'observatoire en juillet 2016

En juillet 2016, 309 immeubles d'habitat privé ont été signalés au service technique de l'habitat (STH) de la direction du logement et de l'habitat (DLH) de la Ville de Paris en raison d'une présomption de risque de dégradation de leur bâti. 143 ont fait l'objet d'expertises, les 166 autres adresses étant déjà connues/suivies par ailleurs. Parmi les 143 immeubles expertisés, 113 ont fait l'objet d'une expertise « classique » avec envoi d'un questionnaire « syndic » et restitution technique, et les 30 autres, ont fait l'objet d'une « actualisation », c'est-à-dire d'une visite de contrôle par les inspecteurs du STH, sur la base des rapports effectués les années précédentes et pour en évaluer l'évolution.

Un questionnaire envoyé aux syndics

En amont des visites réalisées par le STH dans chaque immeuble, chaque syndic ou propriétaire d'immeuble a été identifié et un questionnaire leur a été adressé. L'objectif de cette démarche est de :

- Informer les syndics et les propriétaires que leur immeuble fait l'objet d'un suivi,
- Préparer la visite terrain des inspecteurs du STH en récupérant toutes les données utiles pour accéder aux différents bâtiments de l'immeuble (digicode...),
- Associer le syndic et les propriétaires aux visites et les informer des suites opérationnelles envisagées,
- Connaître les éventuelles difficultés techniques, financières et juridiques auxquelles est confronté l'immeuble, ce qui permet de définir les suites opérationnelles nécessaires.

Le questionnaire préalable à la visite terrain, envoyé pour 113 adresses, a obtenu un taux de réponse de 65,5 %. Ce taux de réponse est comme les années précédentes particulièrement élevé, il traduit d'une part la volonté des copropriétés de s'associer au suivi de leur immeuble et d'autre part, la persévérance des équipes du STH pour établir le lien avec les syndics afin d'obtenir ces informations.

Il ressort des réponses fournies au questionnaire :

- 49 % des immeubles indiquent qu'ils ont besoin de réaliser un programme de travaux plus ou moins conséquent,
- 61 % des immeubles font part d'impayés au sein de leur copropriété (montants relativement faibles dans la grande majorité des cas)
- 24 % indiquent qu'ils sont confrontés à certains blocages juridiques dans la bonne réalisation de leurs missions.

Souvent les copropriétés cumulent ces 3 « difficultés ».

Une expertise technique

Un ingénieur et un inspecteur d'insalubrité du STH effectuent une expertise technique de l'immeuble et établissent un rapport. Pour chaque bâtiment implanté sur la parcelle une grille d'insalubrité des parties communes est renseignée ainsi qu'une fiche synthétique sanitaire sur les différents composants du bâti. Un reportage photographique complète le dossier.

Sur les 309 adresses identifiées dans la liste 2016/2017, 143 ont fait l'objet d'expertises : 113 ont fait l'objet d'une expertise « classique » avec envoi du questionnaire et restitution technique, et les 30 autres, ont fait l'objet d'une « actualisation ».

Une cotation insalubrité a été établie pour 113 des immeubles ayant fait l'objet d'une expertise classique : 96 immeubles sont dans un état bon ou passable (85 % des immeubles) et 17 immeubles sont dans un état médiocre ou mauvais : le coefficient d'insalubrité moyen de ces immeubles, dont l'état est qualifié de médiocre ou moyen, est de 0,3. Malgré ce petit pourcentage d'immeubles dont le bâti est jugé en mauvais / médiocre état par les inspecteurs du STH, des procédures ou des signalements ont eu lieu à la suite de presque la moitié des visites réalisées.

Plus précisément sur les 143 immeubles expertisés en 2016, des procédures ont été engagées par le STH et des signalements faits aux acteurs de la lutte contre l'insalubrité sur 74 immeubles (sans double compte) :

- 19 procédures au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) engagées.
- 33 signalements ont été adressés à la préfecture de police de Paris pour les risques liés au péril ou à l'insécurité.
- 47 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement au titre du risque saturnin.
- 8 rapports ont été transmis à l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour des manquements au Code de la Santé Publique.
- Enfin, dans 4 immeubles des injonctions de ravalement ont été lancées après le passage des inspecteurs du STH.

Bilan de l'exercice 2016/2017 : quelle stratégie d'intervention sur les 309 immeubles repérés en 2016 ?

Au vu de l'ensemble des éléments recueillis (questionnaire + expertise technique réalisés en 2016 et 2017), le STH décide d'une stratégie pour chaque immeuble. 6 types de stratégie sont mis en œuvre :

- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont exclu tout risque sanitaire : il est décidé de ne plus effectuer de visite pendant un délai de 2 à 4 ans (selon l'état de l'immeuble). C'est le cas de 214 immeubles (70 %).
- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont exclu tout risque sanitaire mais un risque de dégradation du bâti reste possible ou l'immeuble est en cours de réhabilitation au moment de la visite : il est décidé qu'une visite sera réalisée dans les 24 mois à venir. C'est le cas de 31 immeubles.
- **L'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux** : un diagnostic approfondi est demandé à un opérateur, puis, si nécessaire, une mission de suivi-animation lui est confiée dans le cadre de l'opération de l'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) liée à la mise en œuvre du programme d'intérêt général (PIG). 28 immeubles font partie de la 4^e phase de l'OAHD qui a commencé en novembre 2015 pour 4 nouvelles années. 4 autres immeubles font l'objet d'un diagnostic avant leur éventuelle intégration au dispositif.
- Dans 5 immeubles, une expertise sanitaire approfondie des parties communes et des parties privatives est réalisée par le bureau spécialisé dans ce type d'actions au STH dans le but de transmettre un ou des rapports d'insalubrité à l'Agence Régionale de Santé (ARS) au titre des articles L.1331-26 ou L.1311-4 du code de la santé publique et en vue de la prise d'arrêtés.
- **Pour les immeubles les plus dégradés et ayant été reconnus en péril ou en insalubrité via un arrêté, une acquisition publique est envisagée, le plus souvent confiée à la SOREQA.** Cette orientation se décide sur plusieurs mois, voire années, car elle fait suite à des arrêtés d'insalubrité ou de péril non suivis d'effets. 10 adresses faisant partie de la liste des immeubles à risque identifiés en 2016 ont été confiées à la SOREQA.

À noter que l'ensemble de ces actions (questionnaire + expertise + mise en œuvre d'une stratégie + signalement) représentent environ 1,5 journée par immeuble pour le STH (travail préparatoire d'identification du syndic, envoi du questionnaire et relance, expertises de terrain, rédaction d'un rapport et actions qui en découlent) ce qui représente par conséquent environ 300 jours de travail sur une année. Ces actions liées à l'observatoire viennent s'ajouter au traitement quotidien des 5 000 signalements faits par des Parisiens sur leurs immeubles en 2016-2017.

Annexe : Cartographie des indicateurs de risques

- La prédominance de petits logements locatifs
- Les mises en demeure prise au titre de la sécurité par la Préfecture de Police
- Les mises en demeure prise au titre du RSD par le service technique de l'habitat de la Ville de Paris
- Les diagnostics plomb positifs (en parties communes ou privatives)
- La présence d'un nombre significatif de demandeurs de logements sociaux
- Les factures d'eau collective impayées
- Les anciens hôtels meublés
- Les interventions des sapeurs-pompiers de Paris sur les bâtiments

Petits logements locatifs

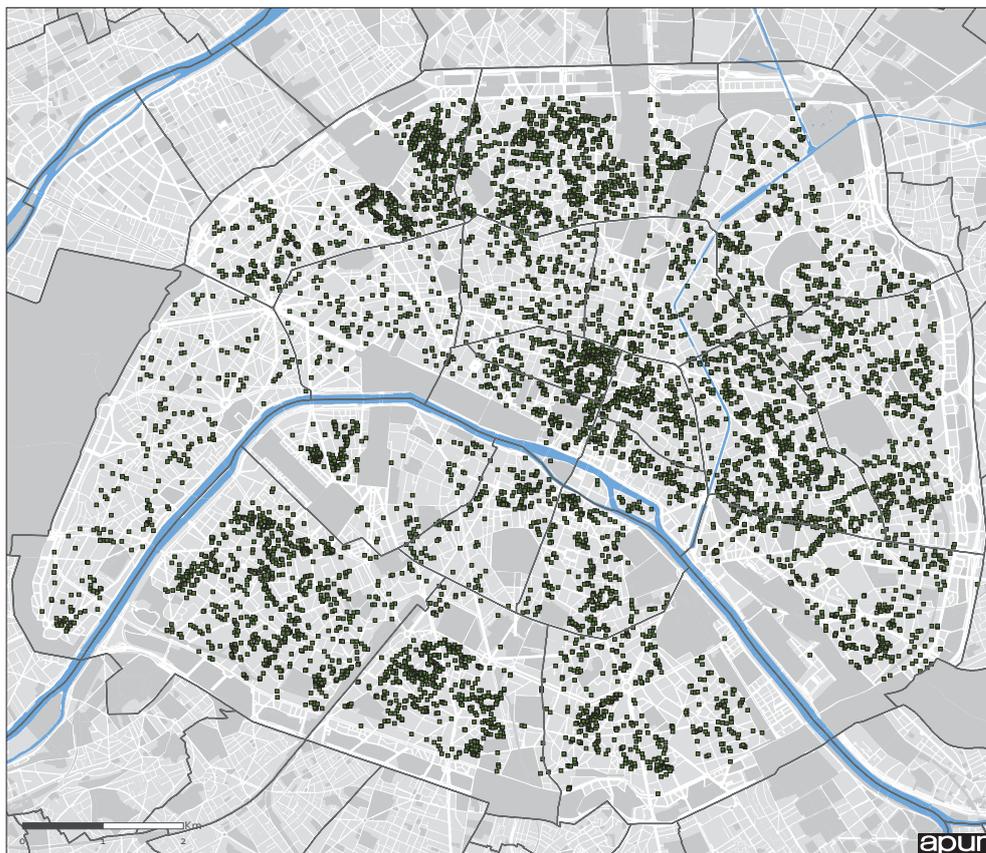
Immeubles* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2016

Total : 6 896 immeubles

■ Principaux équipements

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

Source : Fichier des propriétés bâties et non bâties au 01/01/2016, Direction Générale des Impôts



Mises en demeure au titre de la sécurité

Immeubles* concernés par une mise en demeure prise par la Préfecture de Police au 01/01/2017 au titre de :

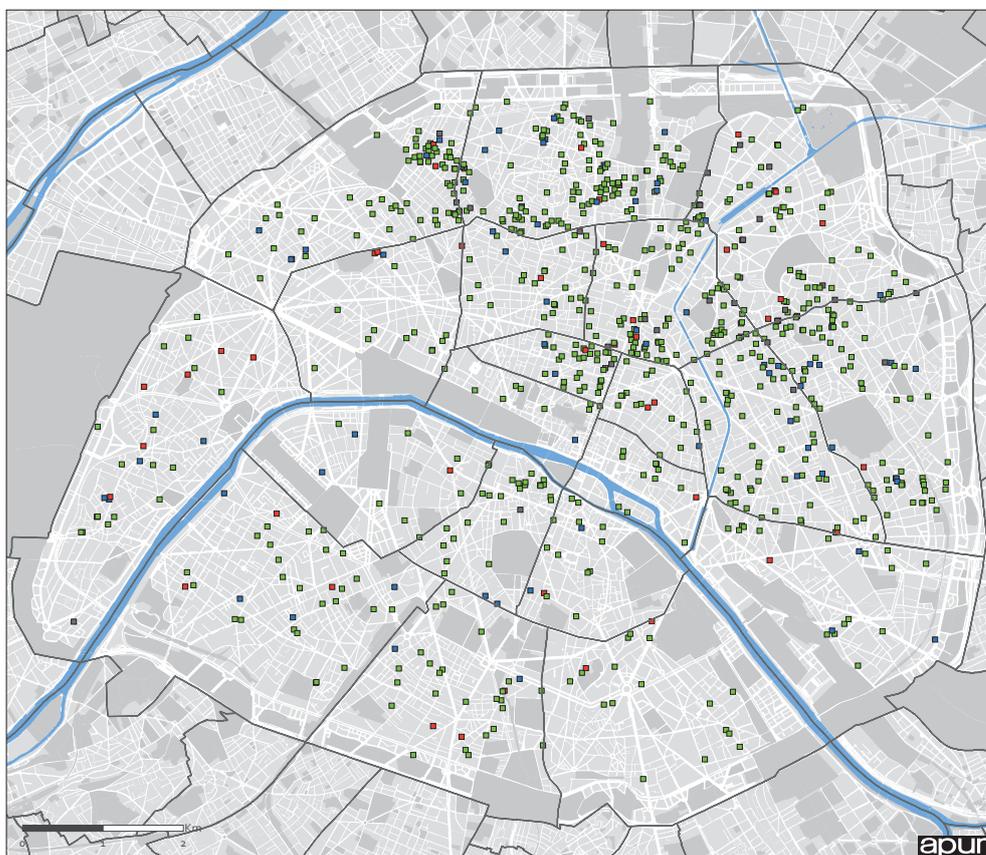
- Péril (663 imm.)
- Sécurité incendie (43 imm.)
- Intoxication oxycarbonée (69 imm.)
- Cumul (36 imm.)

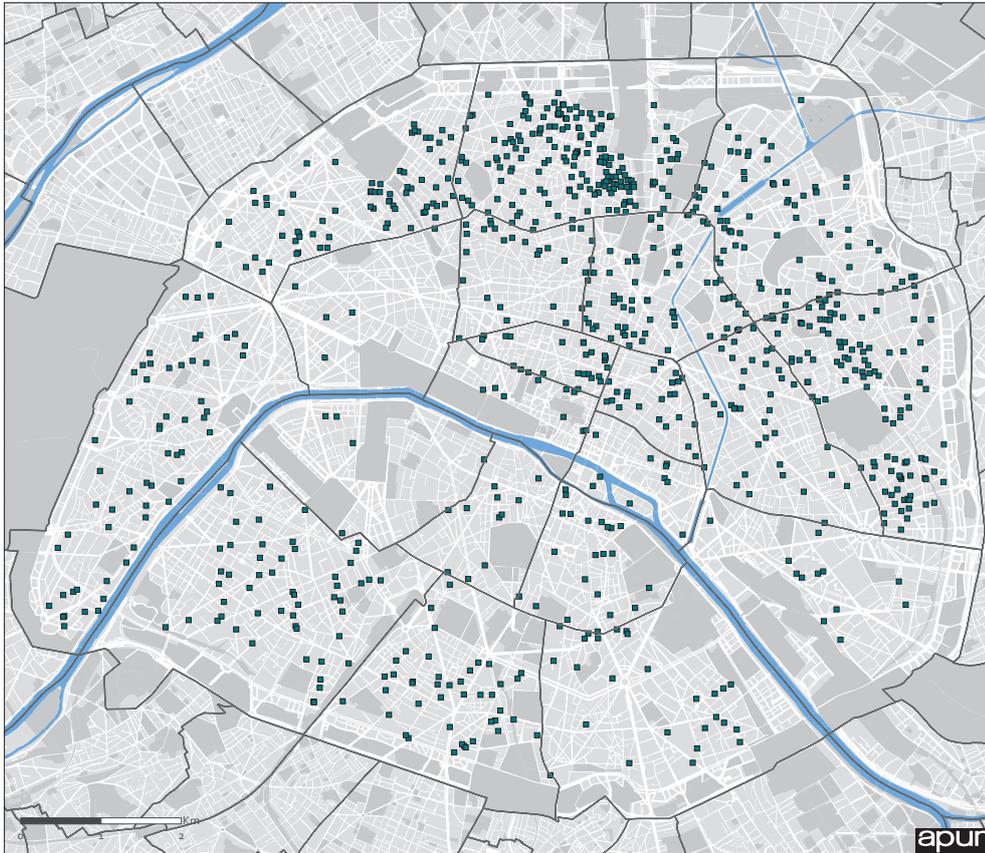
Total sans double compte : 811 immeubles

■ Principaux équipements

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

Source : Préfecture de Police de Paris, Bureau de la sécurité de l'habitat, 01/01/2017





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

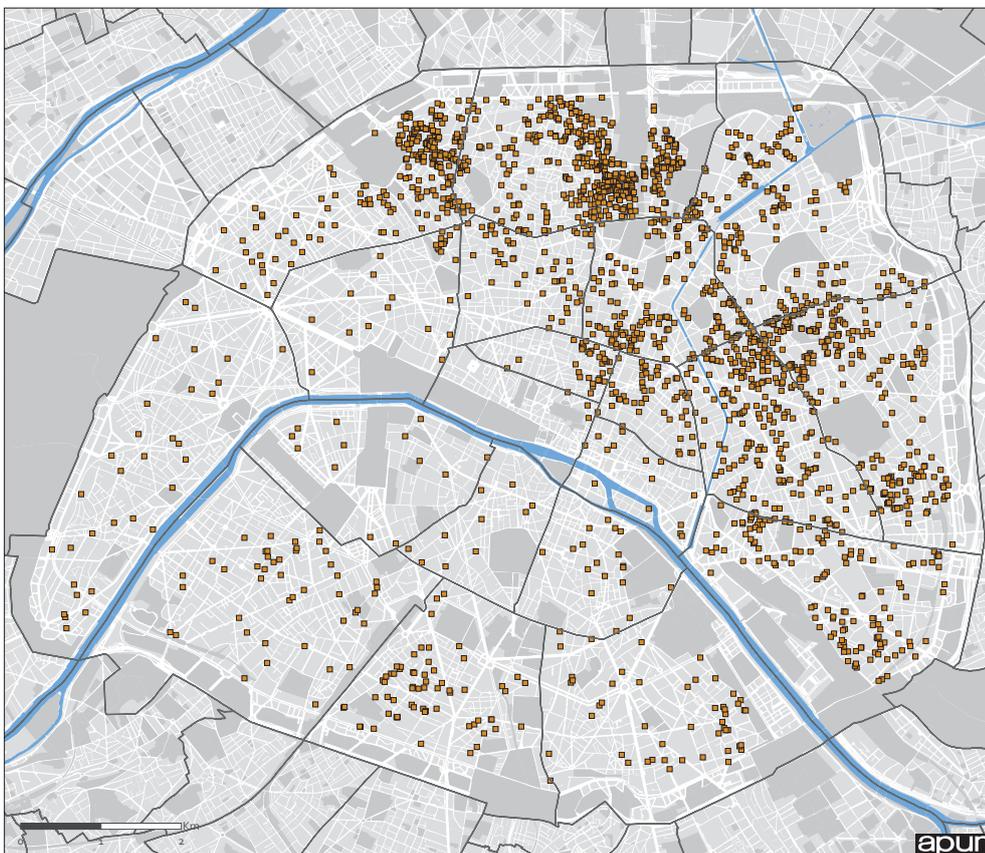
Immeubles* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 01/01/2017

Total : 861 immeubles

■ Principaux équipements

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

Source : Service technique de l'habitat, Ville de Paris, 01/01/2017



Diagnostics plomb positifs

Immeubles* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 01/01/2017

Total : 1 978 immeubles

■ Principaux équipements

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

Source : Mission saturnisme, Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, 01/01/2017

Forte présence de demandeurs de logements sociaux

Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2017

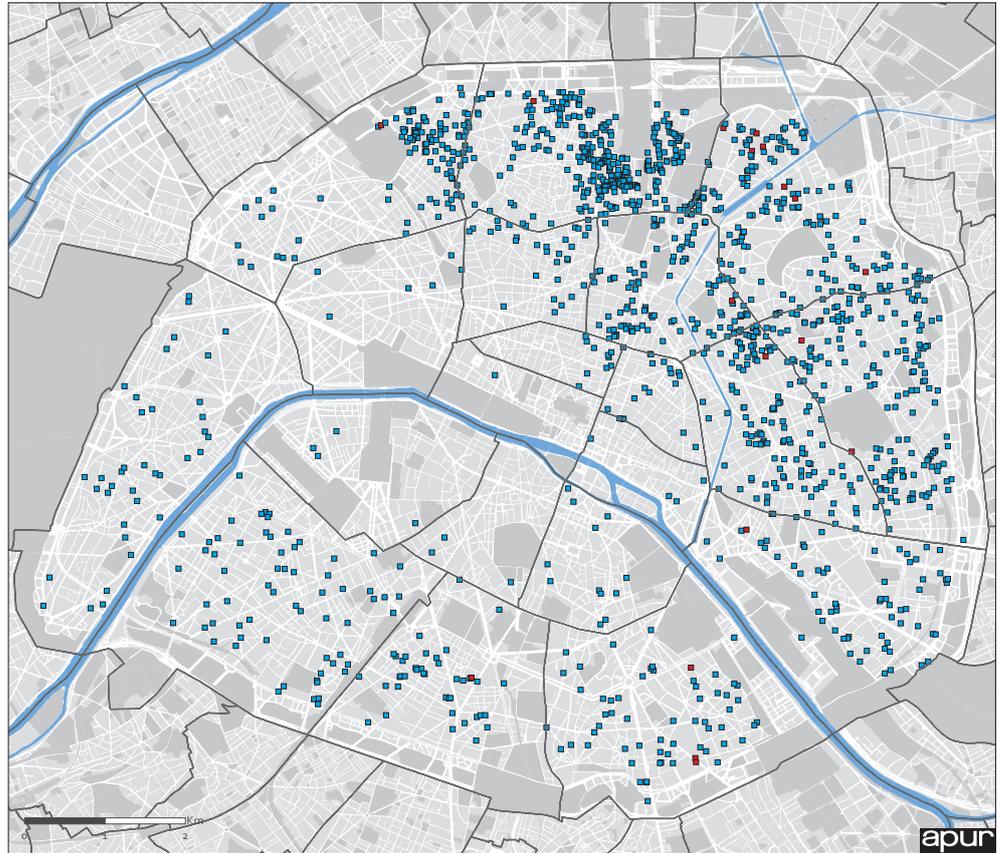
- Immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15 % du total des ménages (1 334 imm.)
- Immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (19 imm.)

Total sans double compte : 1 353 immeubles

■ Principaux équipements

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

Source : Service du Traitement de la Demande de Logement (STD), Ville de Paris, 01/01/2017



Factures d'eau impayées

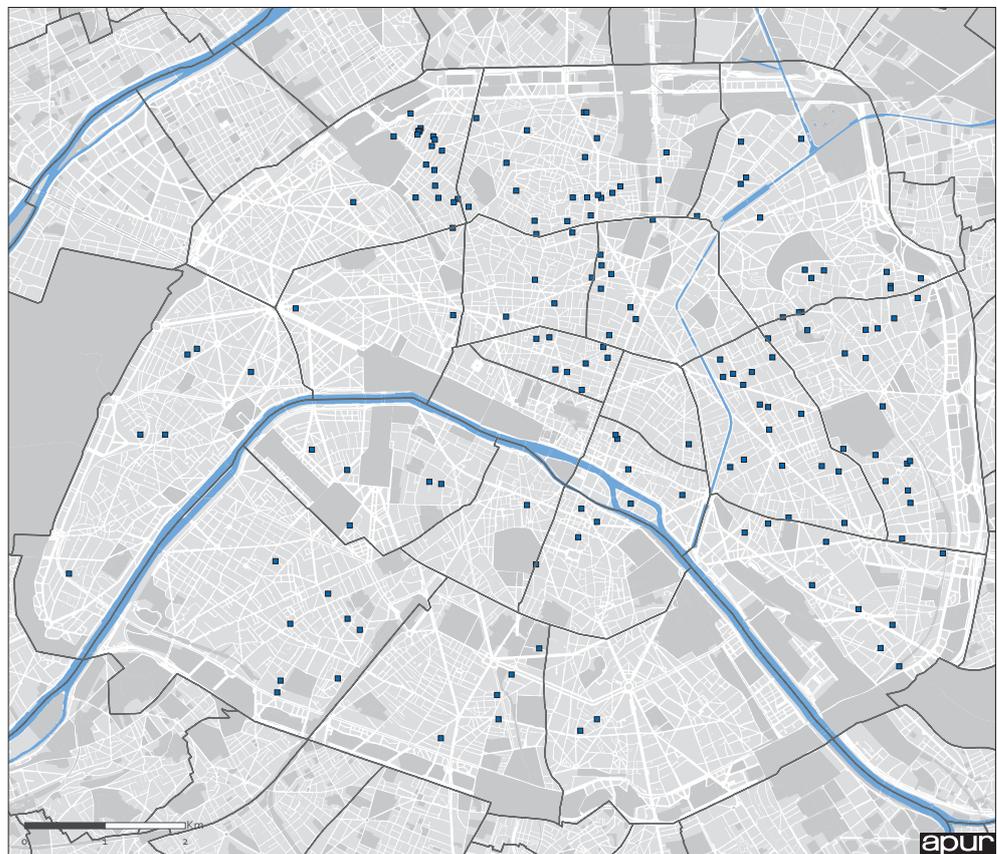
Immeubles* concernés par des factures d'eau impayées à 120 jours au 17/03/2017

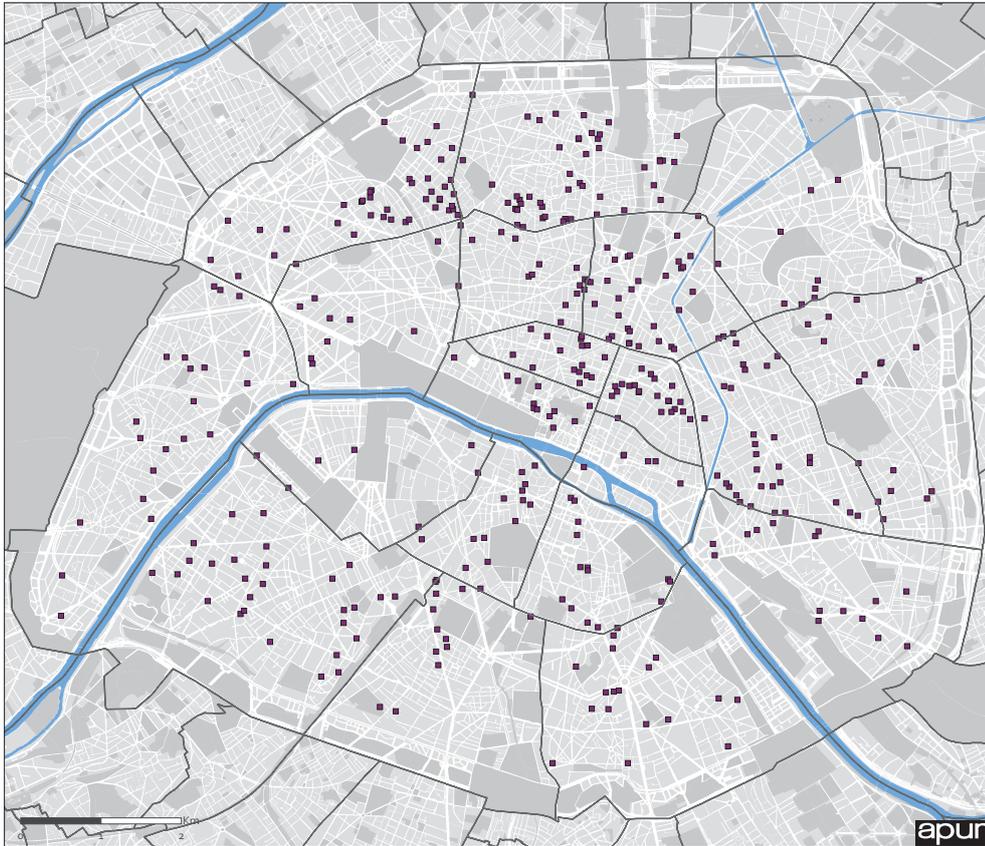
Total : 160 immeubles

■ Principaux équipements

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

Source : Eau de Paris, 17/03/2017





Anciens hôtels meublés

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

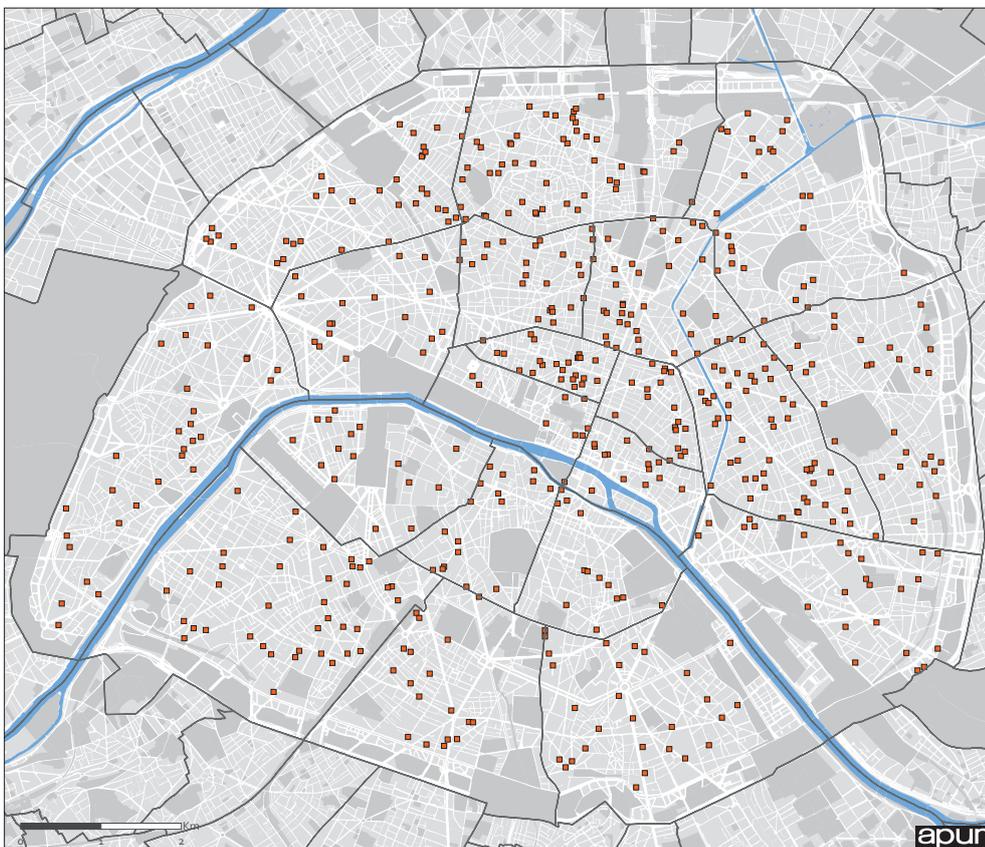
Total : 392 immeubles

■ Principaux équipements

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

Sources :

- Enquêtes Apur 2000
- Fichier des hôtels parisiens ayant fait l'objet d'un changement de destination entre 1998 et 2012, Ville de Paris
- Base de données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement d'urgence de 2007 à 2016, Apur



Interventions sapeurs-pompiers

Immeubles* ayant fait l'objet d'au moins 2 interventions des sapeurs-pompiers de Paris en 2016 (avec sortie d'au moins 1 engin). Appels concernant les bâtiments (et non les personnes).

Total : 519 immeubles

■ Principaux équipements

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

Source : Sapeurs-pompiers de Paris, du 01/01/16 au 31/12/2016

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

Résultats 2017

À la suite de l'achèvement du Plan de Résorption de l'Habitat Indigne (2002-2010), la démarche de prévention de la dégradation des immeubles d'habitation commencée dès 2008 se poursuit à Paris. Son but est de prévenir la dégradation du bâti et d'éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité. Comme les années précédentes, une analyse statistique a été réalisée à partir d'indicateurs qui signalent des difficultés, tels que la part des petits logements locatifs, les mises en demeure au titre de la sécurité et de la salubrité, les diagnostics d'accessibilité au plomb, les interventions des sapeurs-pompiers de Paris, le poids des demandeurs de logement social, les factures d'eau impayées pour les immeubles, ainsi que la présence de termites et le fait qu'un immeuble d'habitat soit issu de la transformation d'un hôtel meublé. Il en ressort une notation à l'immeuble qui exprime une présomption de risque de dégradation du bâti.

En 2017, ces travaux font ressortir 276 immeubles d'habitat privé anciens qui présentent des signes de fragilité. Ce sont pour l'essentiel des immeubles en copropriété, localisés dans les arrondissements du Nord-Est parisien (10^e, 11^e, 18^e, 19^e, 20^e arrondissements). Depuis 2014, le nombre d'immeubles signalés diminue. Cette diminution est le signe d'une amélioration lente mais régulière du parc d'immeubles anciens à Paris.

Réalisé en partenariat avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne à Paris, l'exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi et de prévention, les présomptions statistiques étant mises au service d'une intervention aussi précoce que possible, notamment des agents de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris chargés de veiller à la salubrité et de la sécurité des bâtiments.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (la DRIEA, l'Insee), la Métropole du Grand Paris, le Forum métropolitain du Grand Paris, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Société du Grand Paris, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris, la Caisse des dépôts, Eau de Paris, l'Épaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, le SIAAP, le SIPPEREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom, les territoires : Est Ensemble (T8), Grand-Orly Seine Bièvre (T12), Grand Paris Seine Ouest (T3), Paris Terres d'Envol (T7) et Plaine Commune (T6).

