

PARIS, PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DU BÂTI

 NOTE n°194

AVRIL 2021

RÉSULTATS 2020



© Apur



192

immeubles à surveiller
à Paris en 2020

Depuis 13 années, la démarche de prévention de l'Apur permet de constituer la liste des immeubles parisiens d'habitat privé présentant le plus fort risque de dégradation de leur bâti, en lien avec la Ville de Paris.

Chaque année, entre 150 et 300 immeubles sont signalés à la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) de la Ville de Paris par l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti. **Au total, 1 226 immeubles ont été identifiés via cette démarche depuis 2008.**

À Paris, le stock d'habitat indigne et dégradé a été largement résorbé grâce à un plan de grande ampleur mis en œuvre de 2002 à 2018, qui a permis de traiter près de 2 200 immeubles¹. Cependant, l'habitat insalubre est un phénomène qui nécessite une vigilance permanente. L'habi-

tat indigne faisant souvent office de parc social de fait, les caractéristiques de l'occupation de ces immeubles (précarité des habitants, endettement des copropriétés, suroccupation), couplées aux fragilités du bâti, constituent des facteurs qui peuvent mener à la dégradation de l'habitat. Le traitement de ces logements indignes est ainsi un enjeu social autant qu'immobilier. Afin d'éviter que de nouveaux immeubles se dégradent, une politique municipale est menée en continu. Celle-ci inclut une surveillance du parc privé, des actions mêlant coercitif et incitatif, ainsi qu'une démarche de prévention.

1 – Voir Apur, *La lutte contre l'habitat indigne à Paris – Bilan des actions menées de 2002 à 2018, 2021.*

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/lutte-contre-habitat-indigne-paris-bilan-actions-menees-2002-2018>

Depuis 2008, l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti, créé et animé par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) constitue chaque année la liste des immeubles parisiens présentant le plus fort risque de dégradation de leur bâti. L'identification de ces immeubles vise à orienter une partie des contrôles de terrain opérés par le Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris, afin de permettre une intervention aussi précoce que possible. La méthode repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs, relatifs à la typologie des immeubles, à la qualité du bâti et son entretien, ainsi qu'aux caractéristiques de la gestion et de l'occupation.

192 immeubles à surveiller en 2020, identifiés à partir de 10 indicateurs

L'analyse croisée des indicateurs fait ressortir 192 immeubles qui cumulent différentes fragilités et présentent ainsi un risque de dégradation de leur bâti². Les caractéristiques de ces 192 immeubles justifient une surveillance particulière de la part des services techniques municipaux, sans que leur état soit nécessairement très problématique.

En 2020, la liste des indicateurs utilisés pour déterminer les immeubles à surveiller a été enrichie d'un nouvel indicateur, lié aux désordres de gestion des copropriétés (copropriétés et copropriétaires endettés). Il provient de l'exploitation des données du registre national des copropriétés (RNC), qui vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Ce fichier permet d'obtenir des statistiques (consultables en ligne) sur le nombre de lots par copropriété, le type de chauffage ou encore les charges annuelles. L'immatriculation dans ce registre est obligatoire et en principe les données doivent être mises à jour chaque année par le syndic³.

L'ensemble des données utilisées ont été récupérées et traitées à l'échelle de l'adresse (ou de la parcelle quand un

même immeuble correspond à plusieurs adresses, étant situé à un angle de rue par exemple). À l'exception du nouvel indicateur, il s'agit du même type de données que celles transmises en 2019, mais elles ont été actualisées par l'ensemble des partenaires pour correspondre à la situation en 2020.

Les indicateurs utilisés sont :

- ❶ Une forte concentration de petits logements locatifs⁴ (source : *cadastre au 1^{er} janvier 2019*) = 2 points ;
- ❷ L'existence d'une mise en demeure prise au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment des articles sur les polices générales d'urgence, le péril ou l'insécurité ordinaire des équipements (source : *Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2020*) = 2 points ;
- ❸ L'existence d'une mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) (source : *Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2020*) = 2 points ;
- ❹ Une facture d'eau collective impayée (source : *Eau de Paris au 1^{er} janvier 2020*) = 1 point ;
- ❺ Un pourcentage de demandeurs de logement social supérieur à 15 % des ménages résidents (source : *Service du Traitement de la demande de Logement de la Ville de Paris au 1^{er} janvier 2020*) = 1 ou 2 points⁵ ;
- ❻ Un diagnostic plomb positif en parties communes ou privatives, après signalement à la Mission saturnisme (source : *Mission saturnisme, direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) entre 2004 et le 1^{er} janvier 2020*) = 1 point ;
- ❼ Le fait que l'immeuble soit un 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, Préfecture de Police de Paris de 2017 à 2020*) = 1 point ;
- ❽ Le constat de la présence de termites (source : *Service Technique de l'Habitat au 1^{er} janvier 2020*) = 1 point ;

❾ Plusieurs interventions des Sapeurs-Pompiers de Paris durant une même année (source : *Sapeurs-Pompiers de Paris entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2019*) = 1 point ;

❿ Un endettement concomitant des copropriétaires (33 % de copropriétaires endettés d'au moins 300 € vis-à-vis de la copropriété) et de la copropriété (les dettes de la copropriété auprès de ses fournisseurs représentent au moins 50 % de son budget annuel de fonctionnement) (source : *Registre national des copropriétés au 2^e trimestre 2018, transmis par la DRIHL*) = 2 points.

Un indicateur qui était utilisé en 2018 et 2019 ne l'est plus en 2020, faute de mise à jour. Il s'agit de la désignation par le juge (du Tribunal de Grande Instance) d'un administrateur provisoire pour une copropriété. Il n'a pas été possible d'obtenir l'actualisation de cette donnée en 2020. La suppression (provisoire) de cet indicateur n'a que peu d'impact sur le nombre d'immeubles identifiés, puisqu'il ne concernait que 29 immeubles du parc privé sur près de 50 000 et touchait seulement 6 immeubles « à risque » parmi les 190 identifiés en 2019.

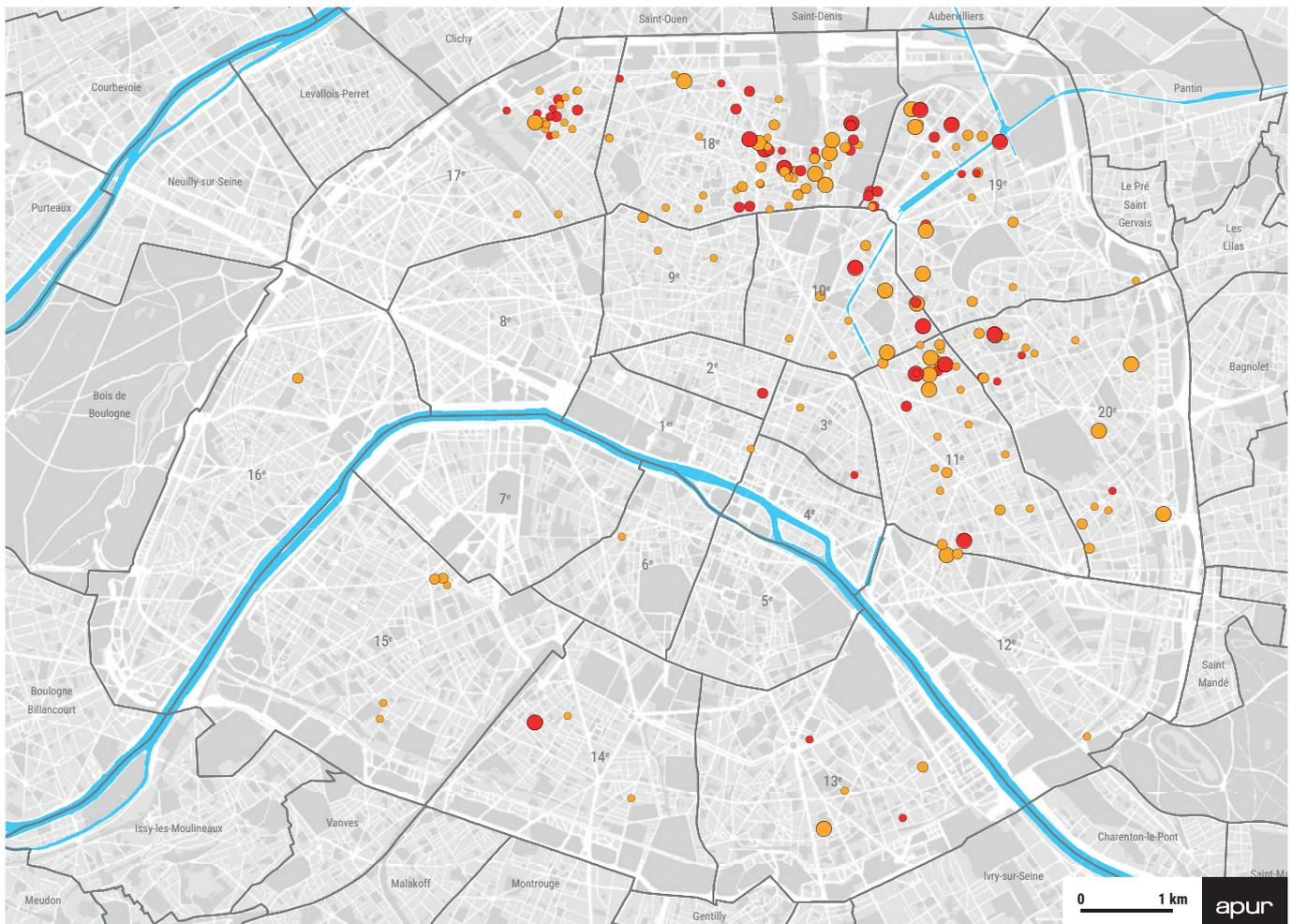
2 – Parmi les près de 50 000 immeubles du parc d'habitat privé parisien. Ne sont retenus que les immeubles d'habitat privé construits avant 2000.

3 – À Paris, au 2^e trimestre 2018 soit à la date de transmission du registre national des copropriétés, environ 26 000 copropriétés comprenant au moins un lot d'habitation étaient enregistrées dans le RNC.

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

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

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



LES IMMEUBLES À RISQUE EN 2020

- Immeubles déjà repérés en 2019 (62)
- Nouveaux immeubles (130)

Nombre de logements DGI

- Moins de 30 (100)
- De 30 à 50 (55)
- 50 ou plus (37)

Source : Apur, septembre 2020

40 % des logements parisiens ont plus de 100 ans et 75 % ont plus de 50 ans.

73 % des immeubles « à risque » situés dans les arrondissements du nord-est de Paris

Les résultats obtenus en 2020 montrent que **le nombre d'immeubles présentant un risque de dégradation du bâti est limité et similaire à celui de l'année précédente**. Ils montrent aussi une continuité dans les caractéristiques des immeubles concernés, notamment dans leur répartition géographique.

En 2020, 192 immeubles sont concernés parmi les près de 50000 immeubles d'habitat privés de la capitale. Ce sont ainsi moins de 0,4 % des immeubles privés parisiens qui rencontrent des difficultés significatives, alors même que 40 % des logements parisiens ont plus de 100 ans et 75 % ont plus de 50 ans. La grande majorité des immeubles identifiés se situe dans les arrondissements du

nord-est parisien: 73 % des immeubles « à risque » sont localisés dans les 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements, une proportion légèrement supérieure à l'année précédente (70 %).

À lui seul, le 18^e arrondissement concentre 56 immeubles, soit 29 % des immeubles identifiés. Le 19^e arrondissement regroupe 29 immeubles (15 %), tandis que les 11^e et 17^e arrondissements accueillent chacun 25 immeubles à surveiller, soit 13 % du total.

On observe des concentrations d'immeubles à surveiller dans les quartiers des Épinettes (17^e), de la Goutte d'Or et la Chapelle, ainsi qu'aux abords du boulevard Ornano (18^e). Un large quartier de Belleville est aussi concerné, dans le 20^e arrondissement, mais aussi dans le secteur de la Folie-Méricourt (11^e) et

dans une moindre mesure aux abords de l'hôpital Saint-Louis (10^e). On observe aussi une concentration autour des rues de Crimée et de l'Ourcq au nord du canal de l'Ourcq dans le 19^e arrondissement. Certaines rues sont plus concernées que d'autres : la rue Laghouat (18^e, quartier de la Goutte d'Or) regroupe 5 adresses, tandis que les rues Berzelius (17^e, quartier des Épinettes) et Myrha (18^e, Goutte d'Or) en comprennent chacune 4.

Les immeubles nouvellement identifiés se concentrent dans les mêmes quartiers : la Chapelle (18^e), la Folie-Méricourt (11^e), ainsi que dans une moindre mesure le quartier de la Réunion (20^e). Par ailleurs, on remarque que la plupart des immeubles localisés en dehors des principaux arrondissements concernés (qui sont les arrondissements du nord-est parisien et le 17^e arrondissement) sont des immeubles nouvellement repérés, qui n'étaient pas identifiés l'année précédente, ce qui pourrait indiquer des difficultés plus ponctuelles et plus rapidement réglées.

130 nouveaux immeubles identifiés par rapport à l'année précédente

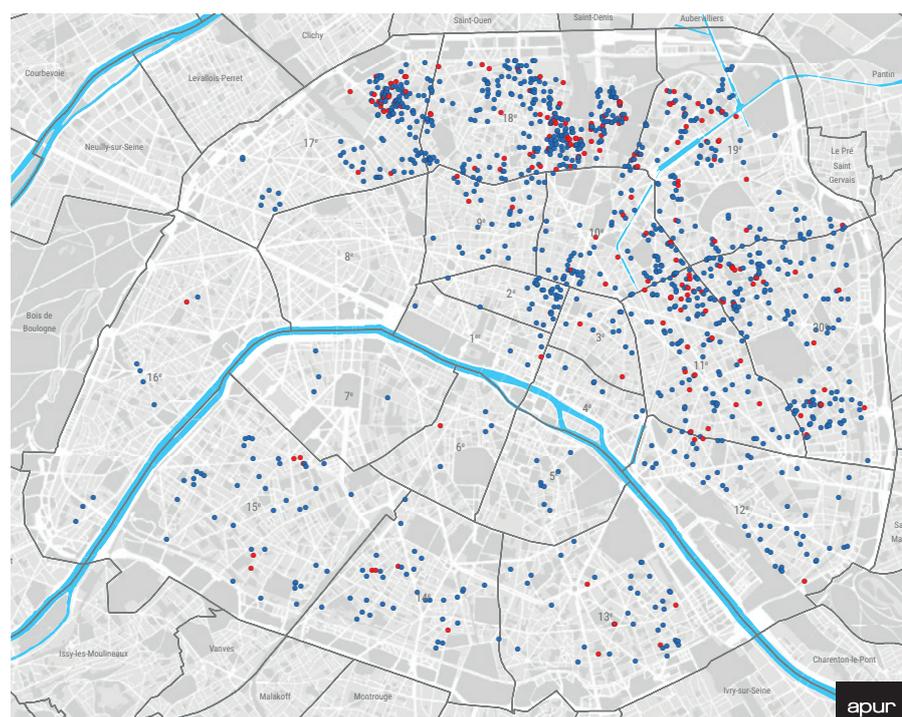
Parmi les 192 immeubles « à risque » identifiés par l'observatoire en 2020, 62 étaient déjà présents dans la liste de l'année précédente et sont donc déjà connus du Service Technique de l'Habitat (STH), en charge du suivi du parc privé. 130 « nouveaux » immeubles ont ainsi été repérés en 2020, soit plus des deux tiers (68 %). Toutefois, en cumulant les adresses identifiées en 2019, 2018 et 2017, la part de nouvelles adresses passe de 68 % à 52 %. En effet, **la plupart des immeubles identifiés par l'observatoire ressortent plusieurs années.** Parmi les 1 226 immeubles « à risque » identifiés au moins une fois par l'observatoire depuis sa création en 2008, plus de la moitié ont été repérés plus d'une fois (649 immeubles) et 180 immeubles ont été repérés au moins 5 années. En outre, 30 immeubles parmi les 192 identifiés en 2020 l'ont été chaque année depuis 2017.

Par ailleurs, parmi les 192 immeubles repérés en 2020, 79 immeubles ont déjà été traités dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé de 2002 à 2018. Ce résultat montre que malgré la réalisation de travaux de réhabilitation accompagnés par la puissance publique, ces immeubles restent fragiles. Sur l'ensemble des 1 226 immeubles à risque identifiés par l'observatoire depuis sa création, 343 ont été traités dans le cadre de cette politique.

Des immeubles de petits logements en copropriété

Les immeubles repérés regroupent 8 079 logements au total et sont plus grands que la moyenne des immeubles privés parisiens. Chaque immeuble compte en moyenne 42 logements (contre 22 dans les immeubles du parc privé parisien).

Les immeubles repérés sont majoritairement des copropriétés (87,5 %). 24 immeubles à surveiller sont détenus par



IMMEUBLES IDENTIFIÉS AU MOINS UNE FOIS DEPUIS LA CRÉATION DE L'OBSERVATOIRE EN 2008

- Entre 2008 et 2019 (1 034)
- En 2020 (192)

Total sans double compte : 1 226 immeubles

Source : Apur 2020

Les actions mises en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne en 2020

Malgré un plan d'une ampleur inédite mené de 2002 à 2018 pour traiter l'habitat indigne parisien, la politique de lutte contre l'habitat dégradé requiert une mise en œuvre continue⁶. En 2020, plusieurs approches complémentaires sont pilotées par la Ville de Paris :

- La Maire met en œuvre des procédures de police administrative (arrêtés d'insalubrité par convention avec l'Agence Régionale de Santé ou de péril) ;
- Une action incitative est déployée via deux dispositifs opérationnels : l'OAHD 5 et la concession d'aménagement confiée à la Soreqa en vue du traitement de l'habitat dégradé ;
- Une stratégie d'appropriation publique des immeubles les plus dégradés est mise en œuvre par la Soreqa à plusieurs échelles (immeubles et lots de copropriétés) ;
- Un repérage des immeubles à risque est effectué chaque année au travers de l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti à Paris.

L'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD), qui prend depuis l'OAHD 5 lancée en novembre 2019 la forme d'une OPAH-CD (Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Copropriétés dégradées »), permet la mise en œuvre d'incitations financières et d'un accompagnement administratif et technique des propriétaires privés afin de mener à la réalisation de travaux. En 2020, 93 copropriétés étaient présentes dans le dispositif. Dans le même temps, 11 immeubles étaient intégrés au traité de concession Soreqa, destinés à être acquis et réhabilités (ou démolis et reconstruits) par la puissance publique. En outre, début 2021, 21 arrêtés de péril ou de mise en sécurité pris par la Ville de Paris étaient en vigueur.

6 – <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/lutte-contre-habitat-indigne-paris-bilan-actions-menees-2002-2018>

RÉPARTITION PAR ARRONDISSEMENT DES IMMEUBLES À SURVEILLER EN 2020

Arr.	Immeubles à surveiller	
	Nombre	%
1 ^{er}	1	1%
2 ^e	1	1%
3 ^e	2	1%
4 ^e	0	0%
5 ^e	0	0%
6 ^e	1	1%
7 ^e	0	0%
8 ^e	0	0%
9 ^e	3	2%
10 ^e	11	6%
11 ^e	25	13%
12 ^e	3	2%
13 ^e	5	3%
14 ^e	4	2%
15 ^e	5	3%
16 ^e	1	1%
17 ^e	25	13%
18 ^e	56	29%
19 ^e	29	15%
20 ^e	20	10%
Paris	192	100 %

un seul propriétaire, ce sont des mono-propriétés (soit 12,5 % des immeubles repérés, à titre de comparaison un peu moins de 15 % des immeubles privés parisiens appartiennent à un propriétaire unique). Les propriétaires d'immeubles entiers se répartissent équitablement entre particuliers (12 immeubles) et personnes morales (12 immeubles). La plupart des concentrations d'im-

meubles « à risque » se situent dans les quartiers populaires parisiens. Cela s'explique principalement par deux facteurs de dégradation majeurs : la qualité de construction modeste du bâti ancien (immeubles de faubourgs), ainsi que les caractéristiques de l'occupation, une mauvaise santé financière des copropriétés pouvant entraîner un sous-entretien de ces immeubles.

NOTATION DES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ PARISIEN EN 2020

Poids	Parc Privé 2020		Dont immeubles à surveiller	
	Nombre	%	Nombre	%
0	37 125	76%		
1	3 407	7%		
2	6 694	14%		
3	1 251	3%		
4	444	1%		
5	119	0%	119	62%
6	57	0%	57	30%
7	10	0%	10	5%
8	5	0%	5	3%
9	1	0%	1	1%
Paris	49 113	100 %	192	100 %
Dont immeubles à surveiller	192	0 %		

Un nombre d'immeubles « à risque » stable sur les deux dernières années

Le nombre d'immeubles identifiés en 2020 reste stable par rapport à l'année précédente, passant de 190 immeubles à surveiller en 2019 à 192 immeubles en 2020 (+1 %). Cette stabilité est notable alors même qu'un indicateur sur l'endettement des copropriétés a été ajouté, à l'aide des données du registre national des copropriétés. Cet indicateur concerne 722 immeubles du parc privé parisien et touche ainsi 30 immeubles parmi les 192 immeubles à risque. **Sans l'addition de cet indicateur, seuls 167 immeubles auraient atteint le seuil de 5 points** permettant d'être identifiés comme « à risque ». Ce chiffre, qui aurait été le plus bas depuis la création de l'observatoire, indique la poursuite de la diminution du nombre d'immeubles à surveiller commencée depuis 2014, signe d'une amélioration régulière du parc bâti parisien.

Si l'on regarde l'évolution de chacun des indicateurs sous-jacents à la démarche, plusieurs des facteurs de risque identifiés concernent en 2020 un nombre d'immeubles moins important que les années précédentes. C'est le cas des mises en demeure prises par le STH au titre du RSD, avec 454 immeubles concernés par au moins une mise en de-

meure en 2020 contre 549 immeubles en 2019 et 719 en 2018. Cette diminution s'observe aussi pour les mises en demeure au titre du CCH : on compte 419 immeubles concernés en 2020, contre 537 en 2019 et 650 en 2018. À l'inverse, on observe une forte hausse du nombre d'immeubles présentant une facture d'eau collective impayée 120 jours après émission, qui passe de 76 immeubles en 2019 à 529 immeubles en 2020, un chiffre qui reste cependant en dessous de ceux observés en 2011 ou en 2012.

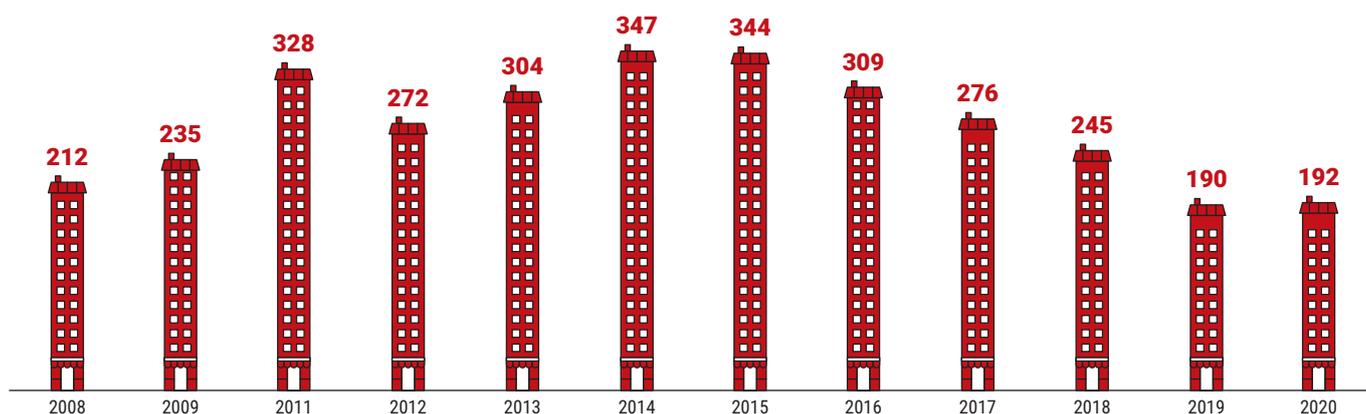
Par ailleurs, au sein des immeubles « à risque » identifiés, on peut aussi observer que le poids des difficultés est, comme en 2019, plus faible que les années précédentes. En 2020 comme en 2019, seuls 16 immeubles cumulent 7 points de difficultés ou plus, ce qui représente ainsi 8 % des 192 immeubles identifiés. En 2018, 27 immeubles obtenaient un score de 7 points ou plus, soit 11 % des immeubles identifiés cette année-là, tandis qu'en 2013, les immeubles cumulant 7 points ou plus représentaient 15 % des immeubles identifiés, et plus de 20 % en 2008 au lancement de l'observatoire. Ainsi, les immeubles repérés ces dernières années présentent moins de difficultés qu'au lancement de l'observatoire, d'autant plus que certains indicateurs ont été ajoutés au fil des années.



1 226

immeubles identifiés
par l'observatoire
depuis 2008

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'IMMEUBLES À SURVEILLER À PARIS DE 2008 À 2020



FACTEURS DE RISQUE DANS LES IMMEUBLES À SURVEILLER

Indicateurs	Nombre d'immeubles concernés										
	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Petits logements locatifs (DGL) (2 pt)	203	270	242	265	299	297	275	244	220	174	171
Mise en demeure CCH (2 pt)	81	152	146	152	186	166	170	154	129	90	92
Risque saturnin (1 pt)	162	232	160	193	226	233	221	194	176	135	133
Mise en demeure RSD (STH) (2 pt)	156	217	207	236	265	256	198	158	142	112	83
Demandeurs de logement social (1, 2 pt)	165	179	127	170	180	181	162	158	136	108	100
Facture d'eau impayée (1 pt)	8	59	24	5	35	16	14	11	7	2	23
Ancien hôtel meublé (1 pt)	0	0	3	18	16	16	11	14	7	10	7
Termites (1 pt)	0	0	1	32	40	41	32	39	30	27	28
Intervention des pompiers (1 pt)	0	0	0	0	0	0	16	9	16	4	11
Endettement de la copropriété (2 pt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
Immeubles à surveiller	235	328	272	304	347	344	309	276	245	190	192

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE RISQUE DES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ

Poids	Nombre d'immeubles concernés											
	2008	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0	40 410	40 448	38 625	38 808	38 502	38 586	38 557	38 059	38 114	38 268	38 390	37 125
1	428	377	1 730	2 089	2 166	2 405	2 544	3 051	2 983	3 010	2 896	3 407
2	7 695	7 295	7 163	6 613	6 794	6 700	6 536	6 477	6 443	6 312	6 251	6 694
3	344	321	583	819	874	988	1 016	1 117	1 139	1 043	1 032	1 251
4	488	516	605	443	475	562	537	500	475	446	402	444
5	120	118	138	151	174	190	205	169	154	139	111	119
6	48	61	103	76	84	93	92	100	94	79	63	57
7	30	37	48	27	18	28	24	22	18	16	9	10
8	7	9	14	17	25	26	22	16	10	11	7	5
9	7	9	23	1	3	10	1	2	0	0	0	1
10	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Paris	49 577	49 192	49 034	49 044	49 115	49 588	49 534	49 513	49 430	49 324	49 161	49 113
Dont immeubles à surveiller	212	235	328	272	304	347	344	309	276	245	190	192

TAUX DE RENOUVELLEMENT DES IMMEUBLES À SURVEILLER EN 2020 SELON LE NIVEAU DE RISQUE

Poids	Immeubles à surveiller		
	Nombre	Dont non présents en 2019	Taux de renouvellement
5	119	90	76 %
6	57	32	56 %
7	10	6	60 %
8	5	2	40 %
9	1	0	0 %
Total	192	130	68 %

NIVEAU DE RISQUE DES NOUVEAUX IMMEUBLES EN 2020

Poids	Nouveaux immeubles à surveiller	
	Nombre	%
5	90	69 %
6	32	25 %
7	6	25 %
8	2	2 %
9	0	0 %
Total	130	100 %

FACTEURS DE RISQUE DANS LES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ

Indicateurs		Nombre d'immeubles concernés											Dont non présents en 2019	Taux de renouvellement
		2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Petits logements locatifs (DGI)	(2 pt)	6 805	6 758	6 609	6 709	6 886	6 790	6 868	6 896	6 873	6 895	7 070	764	11 %
Mise en demeure CCH	(2 pt)	667	799	815	909	826	803	844	811	650	537	419	357	85 %
Risque saturnin	(1 pt)	945	1 031	1 176	1 367	1 766	1 826	1 898	1 978	2 044	2 085	2 149	72	3 %
Mise en demeure RSD (STH)	(2 pt)	813	1 197	1 243	1 367	1 461	1 370	1 008	861	719	549	454	417	92 %
Demandeurs de logement social	(1, 2 pt)	740	750	771	983	993	1 104	1 273	1 353	1 188	1 144	1 174	511	44 %
Facture d'eau impayée	(1 pt)	156	1 873	572	188	379	313	339	160	138	76	529	520	98 %
Ancien hôtel meublé	(1 pt)	0	0	364	371	382	390	390	392	388	384	382	4	1 %
Termites	(1 pt)	0	0	861	1 109	1 139	1 164	1 158	1 169	1 188	1 191	1 200	14	1 %
Intervention des pompiers	(1 pt)	0	0	0	0	0	0	584	519	407	237	595	584	98 %
Endettement de la copropriété	(2 pt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	722	722	100 %
Parc privé 2020		49 192	49 034	49 044	49 115	49 588	49 534	49 513	49 430	49 324	49 161	49 113		
Dont immeubles à surveiller		235	328	272	304	347	344	309	276	245	190	192	130	68 %

Les suites opérationnelles réalisées sur les immeubles repérés par l'observatoire en 2019

En juillet 2019, 190 immeubles d'habitat privé avaient 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. Parmi les 190 immeubles identifiés, 99 ne nécessitaient pas d'expertise car leur état était déjà connu du STH. Parmi les 91 nouvelles, adresses, 47 devaient faire l'objet d'une expertise complète, tandis que 44 autres immeubles, qui avaient déjà fait l'objet d'une expertise plusieurs années auparavant, devaient faire l'objet d'une « actualisation », c'est-à-dire d'une visite de contrôle pour évaluer l'évolution de leur état.

Cependant, pour la première fois depuis le lancement de la démarche de prévention de la dégradation du bâti à Paris, la

totalité de ces expertises techniques n'a pas pu être menée. Du fait de la crise sanitaire, le STH a dû réorganiser ses activités autour de certaines missions prioritaires afin de traiter les situations les plus urgentes. En conséquence, seules 47 expertises ont été faites (27 nouvelles visites et 20 actualisations).

En amont des nouvelles visites réalisées par le STH dans les immeubles, chaque syndic ou propriétaire d'immeuble a été identifié et un questionnaire leur a été adressé. L'objectif de cette démarche est notamment d'informer les syndics et les propriétaires que leur immeuble fait l'objet d'un suivi, préparer la visite de terrain, et identifier les éventuelles difficultés techniques, financières et juridiques auxquelles est confronté l'immeuble.

Le questionnaire préalable à la visite de terrain, envoyé pour 27 adresses, a obtenu un taux de réponse de 41 %, soit 11 réponses, un taux plus faible que

les années précédentes notamment dû aux conditions particulières de l'année 2020. Selon les réponses fournies au questionnaire :

- 5 immeubles indiquent qu'ils ont besoin de réaliser un programme de travaux,
- 4 immeubles font part d'impayés au sein de leur copropriété,
- 2 immeubles indiquent que le syndic et la copropriété sont confrontés à certains blocages juridiques dans la bonne réalisation de leurs missions.

Au total, 7 immeubles (sur les 11 répondants) indiquent au moins une de ces trois difficultés.

Dans le cadre de la visite de terrain, le STH effectue une expertise technique des immeubles identifiés et établit un rapport. Pour chaque bâtiment de l'immeuble, 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.

Une cotation insalubrité a été établie pour les 47 immeubles visités : 41 immeubles sont dans un état bon ou passable (87 % des immeubles) et 6 immeubles sont dans un état médiocre (13 %). Malgré ce pourcentage limité d'immeubles dont le bâti est jugé en médiocre état par les inspecteurs du STH, des procédures au logement ou des

signalements ont eu lieu à la suite des visites pour 17 immeubles, soit 36 % des immeubles visités.

Des procédures et signalements engagés sur 17 immeubles

Sur les 47 immeubles expertisés en 2019-2020, des procédures ont été engagées par le STH et des signalements faits aux acteurs de la lutte contre l'insalubrité sur 17 immeubles (sans double compte) :

- 3 procédures au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ont été engagées ;
- 10 signalements ont été adressés au service en charge de la sécurité des bâtiments, le Service des Architectes de Sécurité (SAS) ;
- 6 signalements ont été adressés aux services de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) au titre du risque saturnin.

Au vu de l'ensemble des éléments recueillis pour les 47 immeubles expertisés, les services de la Ville de Paris décident d'une stratégie de suivi pour chaque immeuble. **Plusieurs types de stratégie sont possibles :**

- 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), sauf en cas de nouvelles difficultés. C'est le cas pour 32 immeubles parmi les 47.

- L'expertise de terrain et l'analyse des éléments réunis sur l'immeuble ont fait ressortir des signes de dégradation. Des mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ou des signalements au Service des Architectes de Sécurité (SAS) ont été faits à l'issue des expertises : le suivi des procédures mises en œuvre permettra une surveillance des immeubles (14 immeubles).
- L'immeuble est dégradé et nécessite un programme de travaux : un diagnostic approfondi est demandé à un opérateur spécialisé dans la lutte contre l'habitat indigne, puis, si nécessaire, une mission de suivi-animation lui est confiée dans le cadre de l'OAH 5 (1 immeuble).
- Deux autres stratégies sont possibles dans le cas d'immeubles dégradés : le lancement d'une étude sanitaire approfondie en vue de la transmission d'un rapport d'insalubrité à l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou une acquisition publique de l'immeuble en cas de dégradation très avancée. Ces deux stratégies ne concernent aucun immeuble repéré en 2019.



Boulevard Belleville

À noter que l'ensemble de ces actions (questionnaire + expertise + mise en œuvre d'une stratégie + signalement) représentent environ 1,5 journée de travail 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). Elles viennent s'ajouter à l'activité principale du STH qui consiste à répondre aux 6 000 signalements qui lui sont faits par des Parisiens sur leur immeuble ou par les acteurs publics de l'habitat à Paris.

Cartographie des indicateurs de risque



PETITS LOGEMENTS LOCATIFS

Immeubles* ayant plus de 70 % de petits logements (une ou deux pièces) et plus de 70 % de logements locatifs au 01/01/2019

Total sans double compte = 7 070 immeubles

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

Source : Fichier des propriétés bâties et non bâties au 01/01/2019, Direction Générale des Impôts



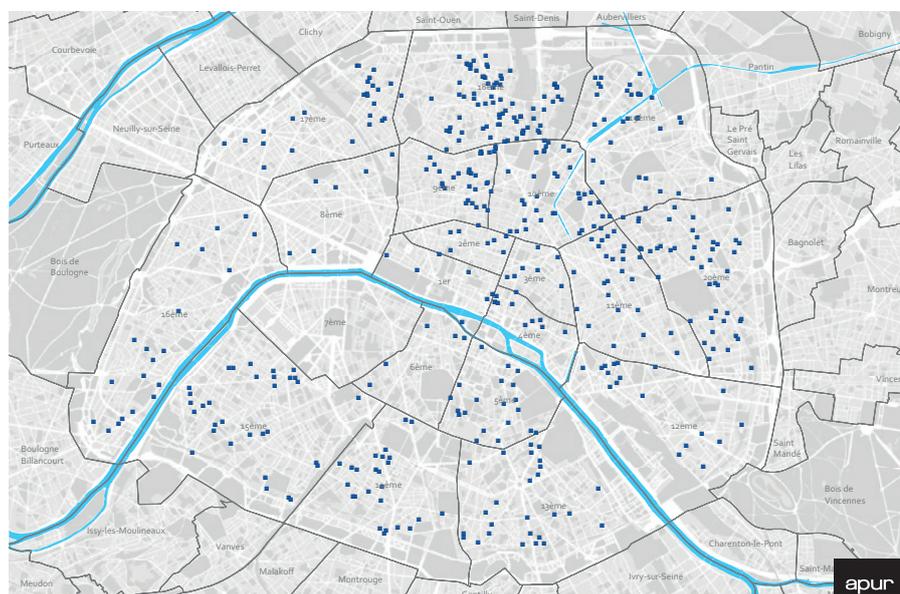
MISES EN DEMEURE AU TITRE DE LA SÉCURITÉ (CCH)

Immeubles* concernés par une mise en demeure prise au titre du Code de la construction et de l'habitation (CCH), articles sur les polices générales d'urgence, le péril ou l'insécurité ordinaire des équipements au 01/01/2020

Total sans double compte = 419 immeubles

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

Source : Service technique de l'habitat, DLH, Ville de Paris, 01/01/2020



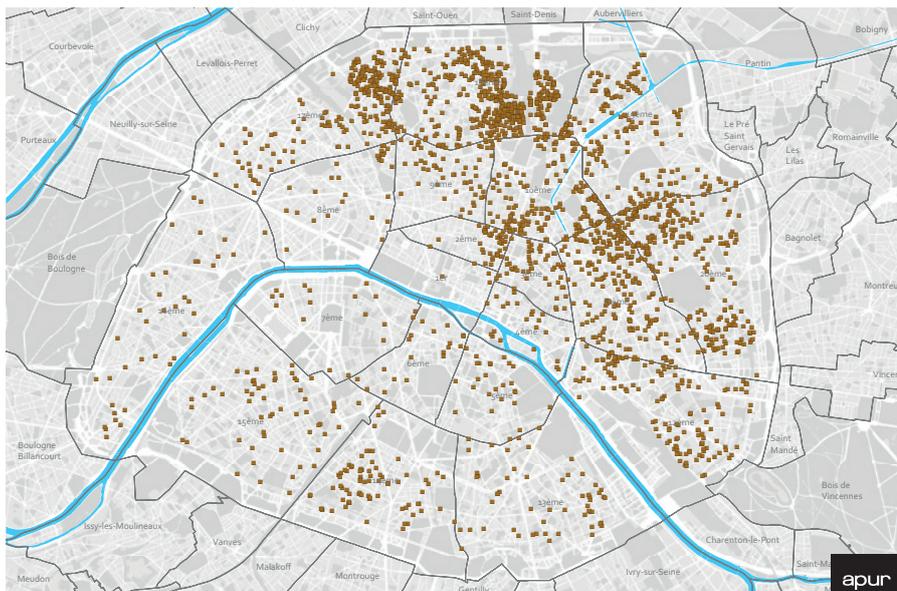
MISES EN DEMEURE AU TITRE DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

Immeubles* concernés par une mise en demeure au titre du RSD au 01/01/2020

Total sans double compte = 454 immeubles

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

Source : Service technique de l'habitat, DLH, Ville de Paris, 01/01/2020



RISQUE SATURNIN

Immeubles* ayant fait l'objet d'un diagnostic plomb positif en parties communes et/ou dans au moins un logement entre 2004 et 2020

Total sans double compte = 2 149 immeubles

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

Source : Mission saturnisme, Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement, 01/01/2020



FACTURES D'EAU IMPAYÉES

Immeubles* concernés par une facture collective d'eau impayée 120 jours après émission au 01/01/2020

Total sans double compte = 529 immeubles

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

Source : Eau de Paris, 01/01/2020



FORTE PRÉSENCE DE DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Immeubles* concernés par une forte présence de demandeurs de logements sociaux au 01/01/2020

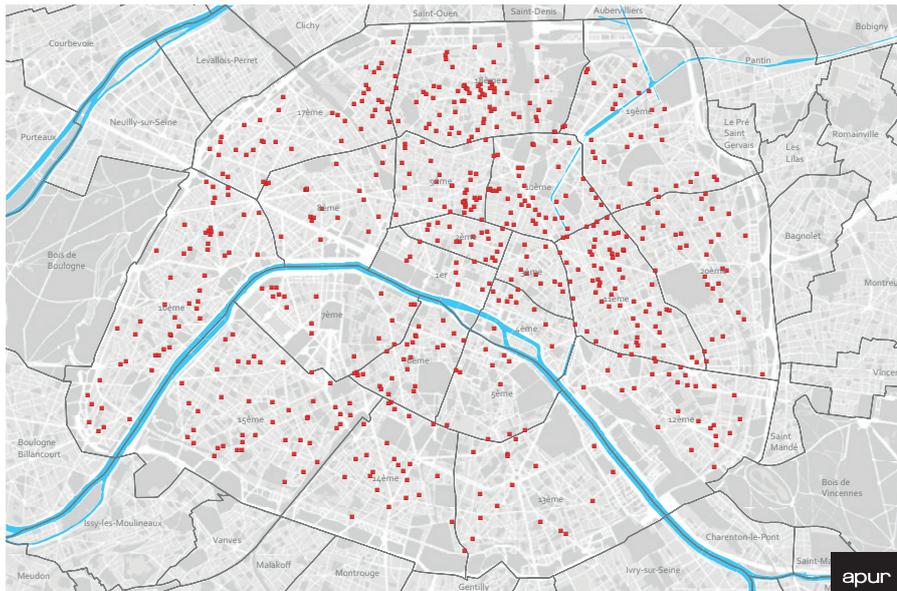
■ Immeubles pour lesquels les demandeurs de logements sociaux représentent au moins 5 ménages et 15 % du total des ménages (1 153 immeubles)

■ Immeubles pour lesquels le nombre de demandeurs propriétaires occupants est supérieur ou égal à 3 ménages (21 immeubles)

Total sans double compte = 1 174 immeubles

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

Source : Service du Traitement de la Demande de Logement (STDL), Ville de Paris, 01/01/2020



INTERVENTIONS DES SAPEURS POMPIERS

Immeubles* ayant fait l'objet d'au moins deux interventions au cours de l'année 2019 (avec sortie d'au moins un engin) – Appels concernant les bâtiments (et non les personnes)

Total sans double compte = 595 immeubles

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

Source : Sapeurs-pompiers de Paris, du 01/01/2019 au 31/12/2019



COPROPRIÉTÉS ENDETTÉES

Immeubles* présentant à la fois un endettement des copropriétaires et de la copropriété

Total sans double compte = 722 immeubles

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

Source : Registre national des copropriétés, 2^e trimestre 2018 (DRIHL)

Directrices de la publication :

Dominique ALBA
Patricia PELLOUX

Note réalisée par : **Stéphanie JANKEL,**
Corentin ORTAIS

Cartographie et traitement statistique :
Gustavo VELA-BARRON

Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

