

apur

Prévenir la dégradation du bâti à Paris : un faisceau d'indicateurs au service de l'intervention

Stéphanie Jankel et Valentine Thomas

Juin 2025

Présentation de l'Atelier parisien d'urbanisme

1967 : la loi d'Orientation Foncière incite à la création d'agences d'urbanisme en France. L'Apur est créé cette année là (association loi 1901 à but non lucratif).

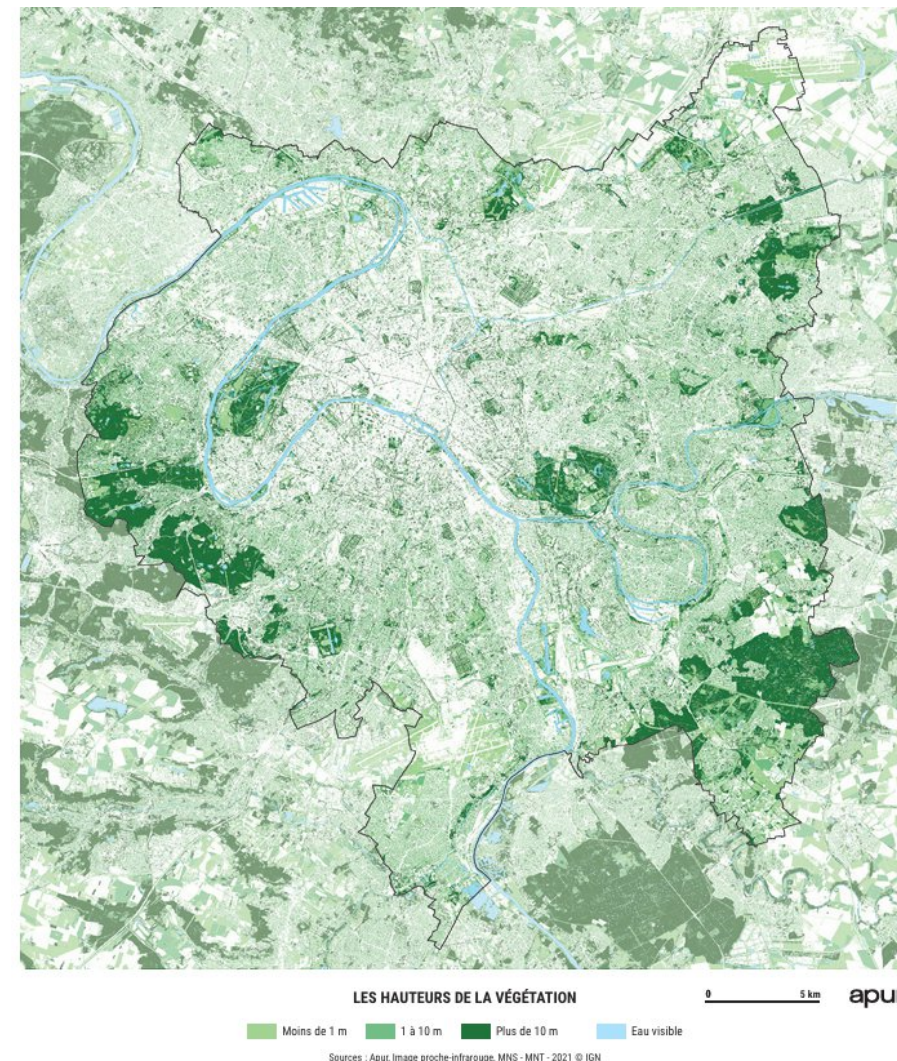
Quatre missions :

- Documenter et analyser les mutations du Grand Paris
- Participer à la définition des politiques publiques d'aménagement
- Engager et développer des études prospectives
- Produire et partager une culture métropolitaine

Un double périmètre parisien et métropolitain depuis 2008

Organisation et ressources

70 salariés aux compétences et expertises variées composant des équipes pluridisciplinaires : architectes, ingénieurs, économistes, géographes, sociologues, démographes, cartographes, spécialistes SIG et Bases de données, géomaticiens, statisticiens, services de communication, documentation et studio graphique.



Les partenaires adhérents de l'Atelier parisien d'urbanisme



Programme de travail partenarial | Apur



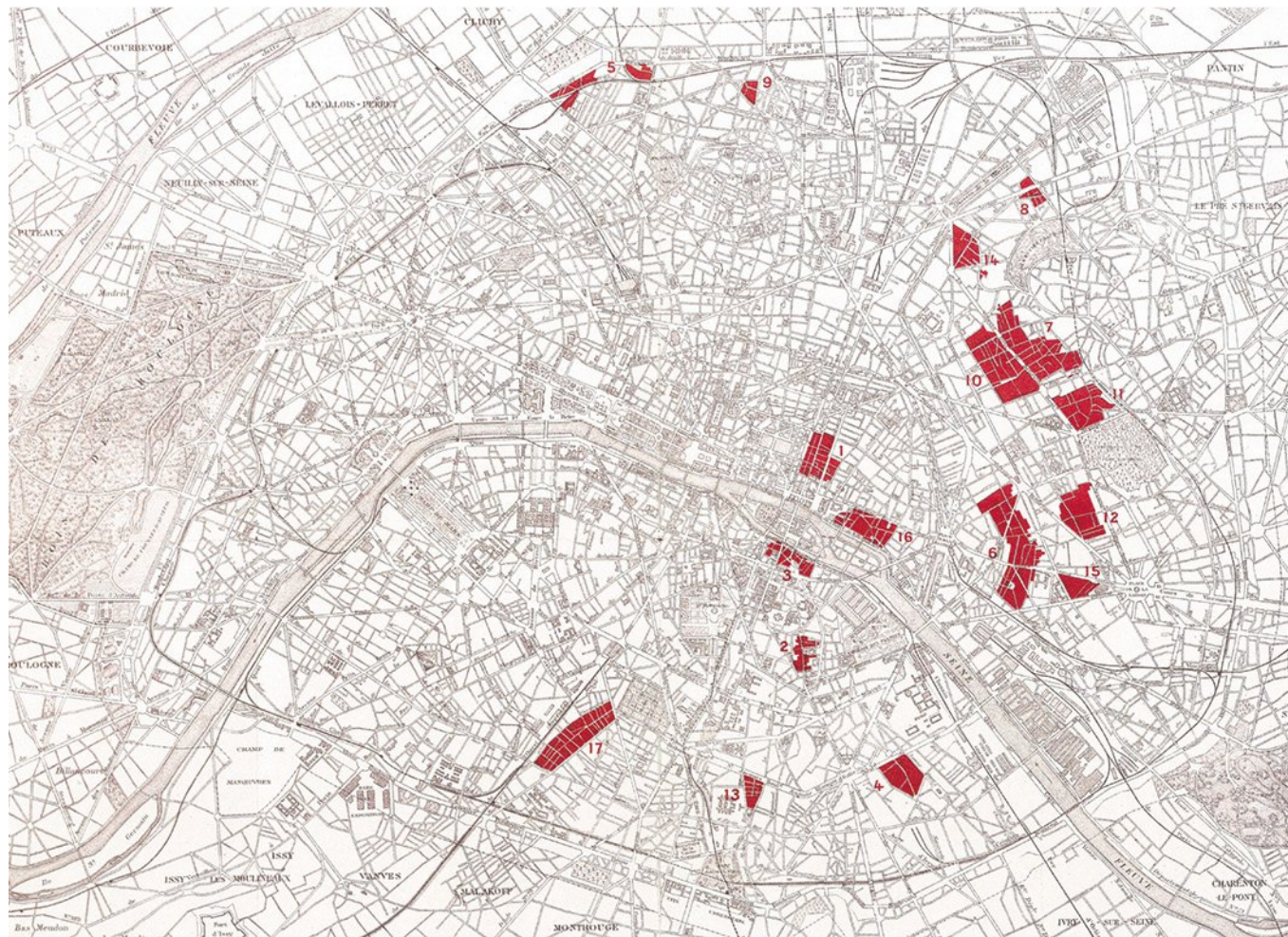
- 1- Retour sur la lutte contre l'habitat indigne à Paris**
- 2- Une démarche de prévention qui complète l'action de la Ville sur les immeubles insalubres ou dégradés : méthode et indicateurs**
- 3- Résultats en 2024**

Retour sur la lutte contre l'habitat indigne à Paris

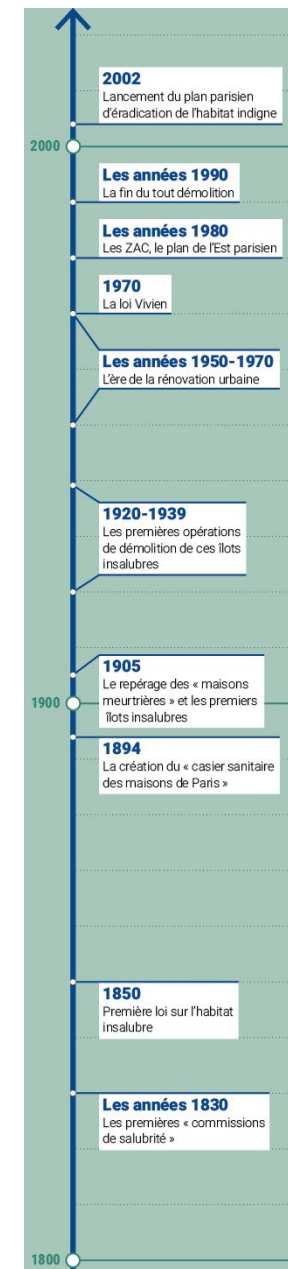
L'habitat indigne, une histoire ancienne à Paris

Une nouvelle approche en 2002 : un plan global et un travail de « dentelle »

LES 17 ÎLOTS INSALUBRES PARISIENS DU DÉBUT DU XX^E SIÈCLE



Extrait du Rapport au nom de la 6^e commission sur la question des îlots insalubres, 1937 - L. Sellier



Deux stratégies pour traiter près de 2 200 immeubles

- Un 1^{er} plan global sur **1000 immeubles identifiés dès 2002**, puis 1000 immeubles supplémentaires intégrés au fil des ans aux différents dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.
- Deux stratégies d'intervention : **appropriation publique** et **réhabilitation privée**.



449

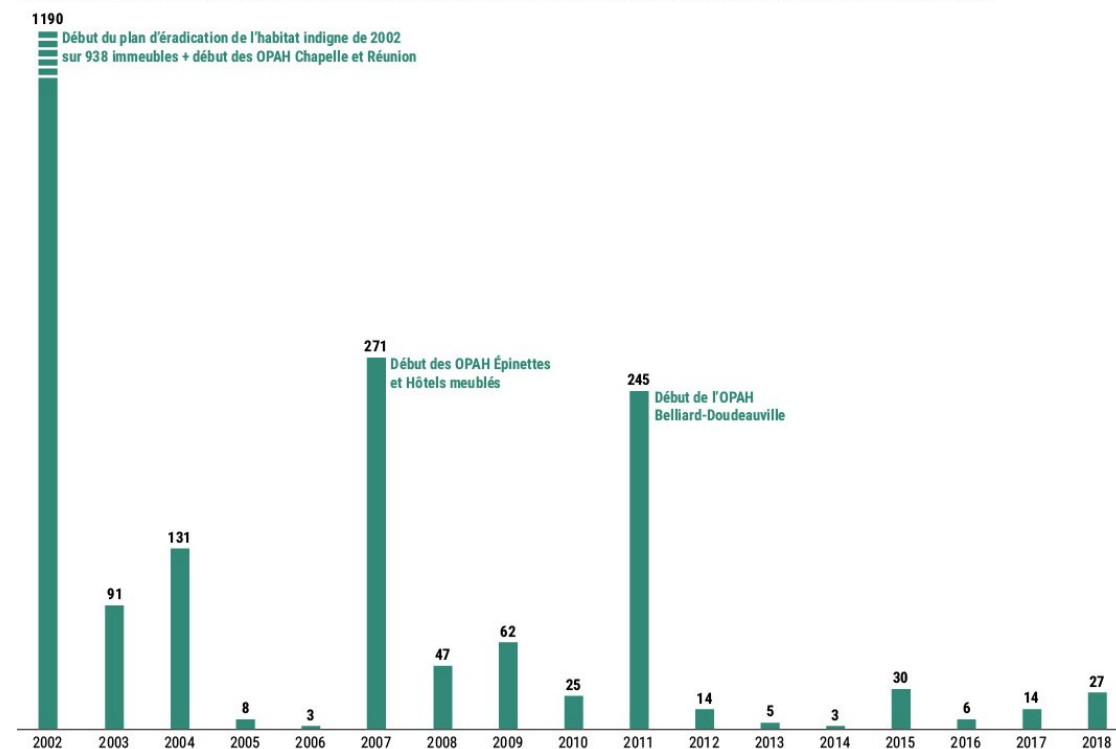
immeubles acquis
par la puissance
publique



1 723

immeubles privés
accompagnés dans la
réalisation de travaux
de réhabilitation

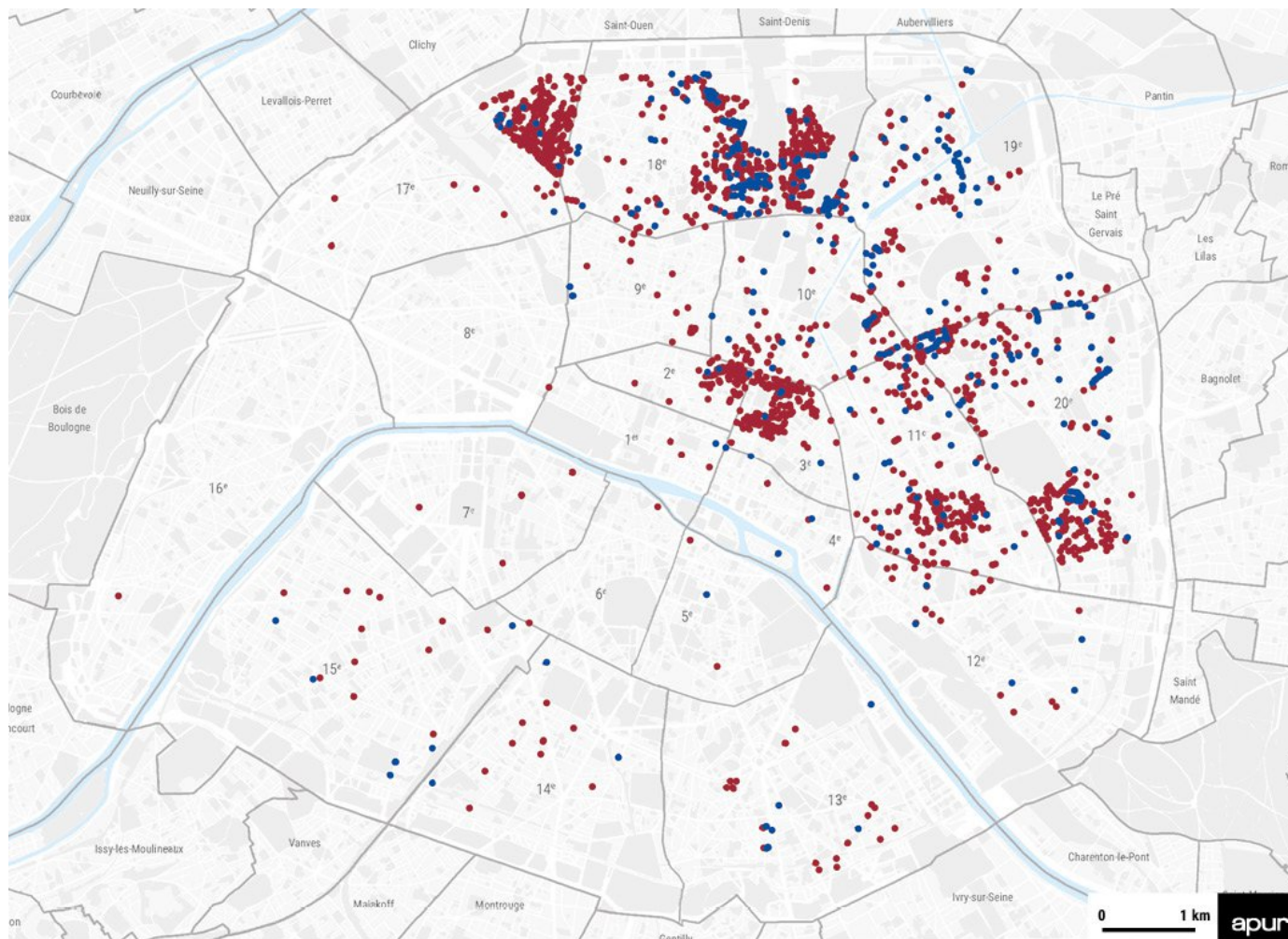
ANNÉE D'ENTRÉE DANS LES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DES 2172 IMMEUBLES



Source : recollément Apur d'après les données de la Ville de Paris et de l'Anah (OPAL)

Des immeubles concentrés dans le quart nord-est de Paris

Les 5 arrondissements du nord-est parisien concentrent les immeubles les plus dégradés et les copropriétés les moins en capacité de financer des travaux : **9 appropriations publiques sur 10.**



LES IMMEUBLES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE PAR STRATÉGIE D'INTERVENTION

- Appropriation publique (449 immeubles)
- Réhabilitation privée (1 723 immeubles)

Sources : Ville de Paris - Direction du Logement et de l'Habitat (DLH), Apur - Observatoire de l'éradication de l'habitat insalubre (OEHI)



29 %

des immeubles
dans le 18^e
arrondissement

Une approche nouvelle lancée en 2008

- Un observatoire construit à partir d'une dizaine d'indicateurs de fragilité **depuis 2008**.
- Un repérage des situations à risque **en amont**, pour éviter la spirale de la dégradation du bâti.
- Un travail mené en partenariat par **l'Apur et la Ville de Paris** (le STH).

Parmi les 1000 immeubles du plan initial en 2002, 4 facteurs principaux identifiés

- prépondérance de **petits logements locatifs** : 463 immeubles
- impact des anciens **secteurs d'aménagement** : 254 immeubles
- impact des anciennes **procédures d'alignement** : 161 immeubles
- anciens **hôtels meublés** : 58 immeubles

Des tests pour vérifier la pertinence des indicateurs et des allers-retours avec le terrain pour préciser la pondération et certains choix méthodologiques



Méthode et indicateurs de la démarche de prévention

Une méthode empirique à visée opérationnelle

La « philosophie »

Un travail à l'adresse = la parcelle = l'immeuble (même si plusieurs bâtiments sur la parcelle)

Un exercice annuel

Un lien avec les acteurs de terrain

Une démarche préventive qui complète les actions de lutte contre l'habitat indigne menée en continue depuis la fin du plan de lutte contre l'habitat mais sur un plus petit nombre d'immeubles

La méthode

La définition d'indicateurs de fragilités

Une analyse croisée grâce à un système de notation et de pondération : à chaque indicateur on attribue un nombre de points, ce qui permet de noter l'ensemble des immeubles privés de Paris.

➔ A partir d'un certain nombre de « points », on considère qu'une vérification de l'état des immeubles est appropriée.

Des indicateurs de différentes natures :

- Type d'immeuble ;
- Qualité du bâti et entretien;
 - Occupation ;
 - Gestion;

Le cadastre comme base

Les données foncières utilisées comme matrice pour suivre les 49 000 immeubles d'habitat privé à Paris

+

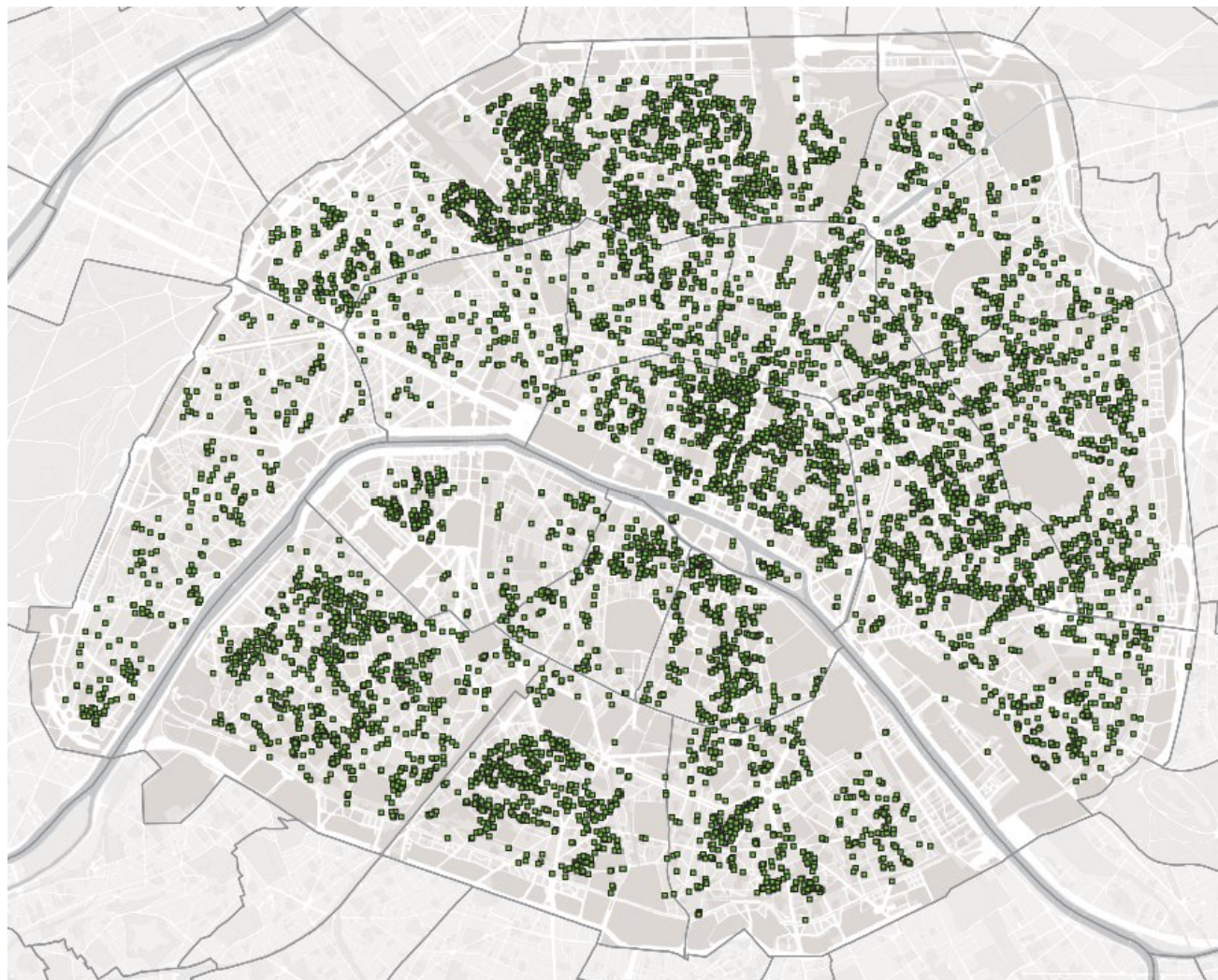
12 indicateurs qui enrichissent cette base de données

Cartographie des indicateurs de fragilité

Petits logements locatifs : 7 536 immeubles concernés en 2024

Indicateur : Une forte concentration de petits logements locatifs (immeuble cumulant au moins 70 % de logements de 1 ou 2 pièces et 70 % de logements locatifs)

Source : fichiers Majic III au 1er janvier 2023, Direction Générales des Finances Publiques

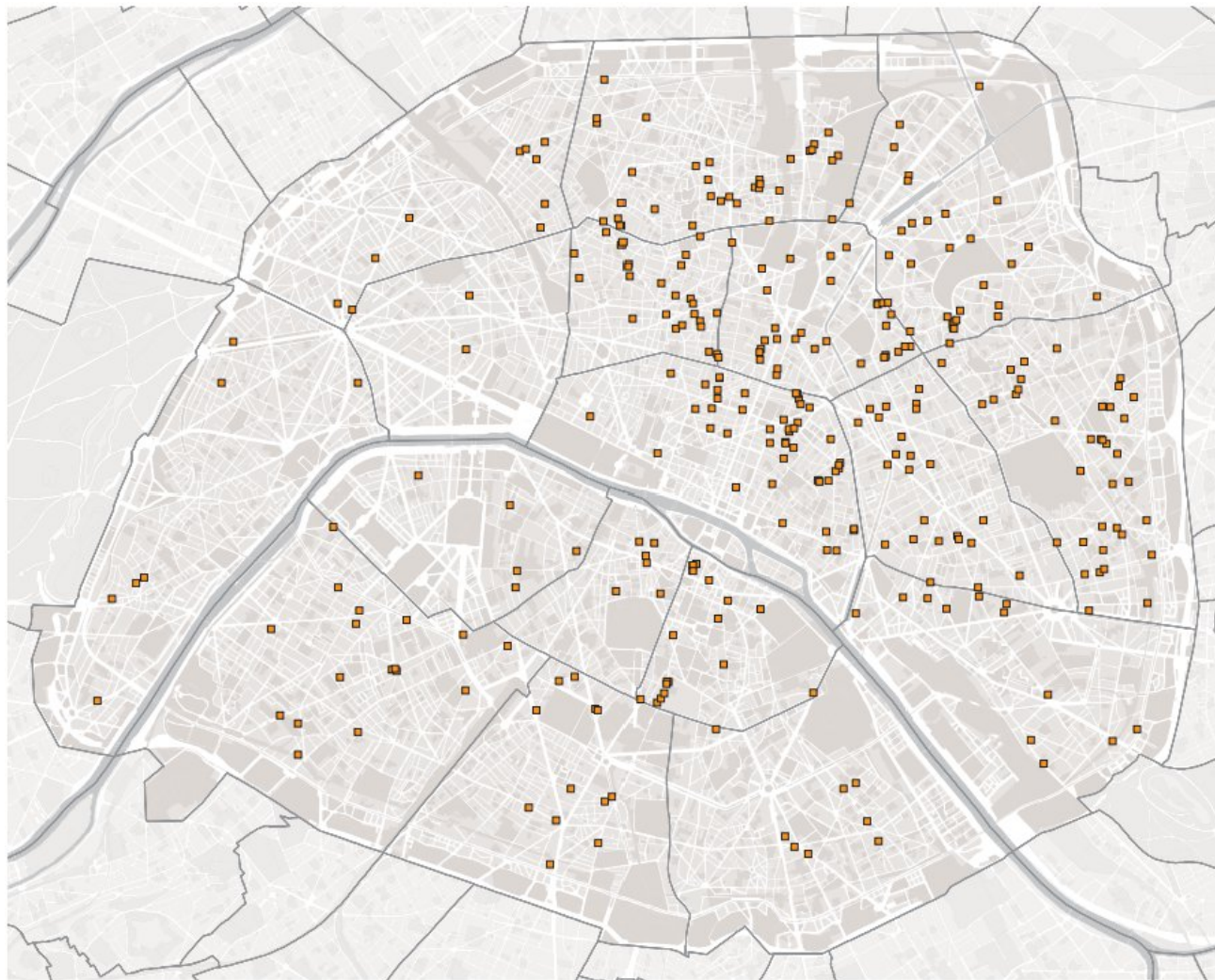


Cartographie des indicateurs de fragilité

Procédures engagées au titre de la sécurité (CCH) : 326 immeubles concernés en 2024

Indicateur : L'existence d'une mise en demeure ou d'un arrêté au titre de la sécurité : mises en demeure au titre du code de la construction et de l'habitation (CCH); arrêtés de péril au titre du CCH; arrêtés relatifs aux interventions en astreinte (AIO, AIA, APG)

Source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1er janvier 2024

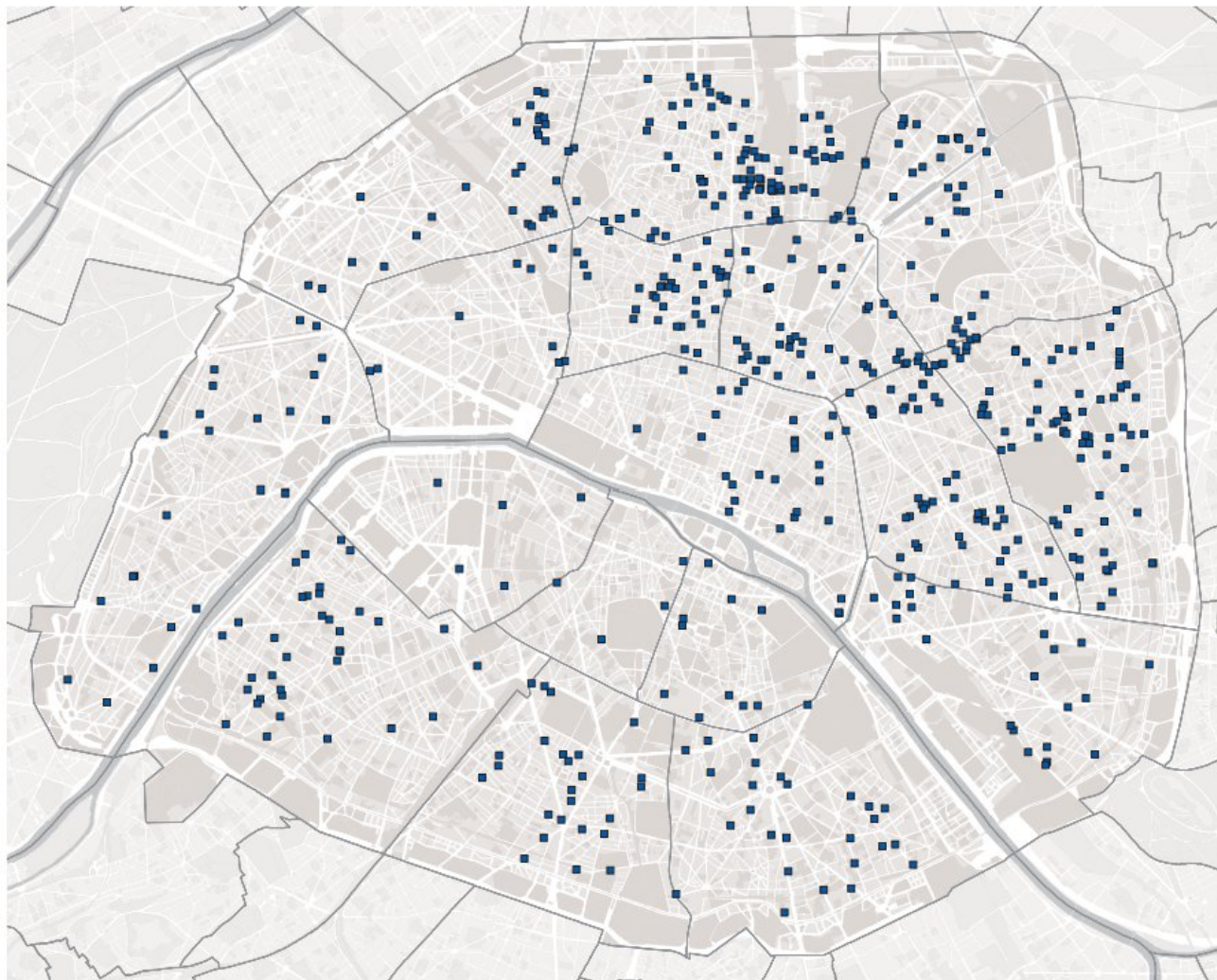


Cartographie des indicateurs de fragilité

Procédures engagées au titre de la salubrité (RSD) : 543 immeubles concernés en 2024

Indicateur : L'existence d'une mise en demeure ou d'un arrêté au titre de la salubrité: mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD); procédures liées à la présence de monoxyde de carbone; arrêtés sur les locaux impropres à l'habitation; arrêtés d'insalubrité réparable

Source : Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris au 1er janvier 2024

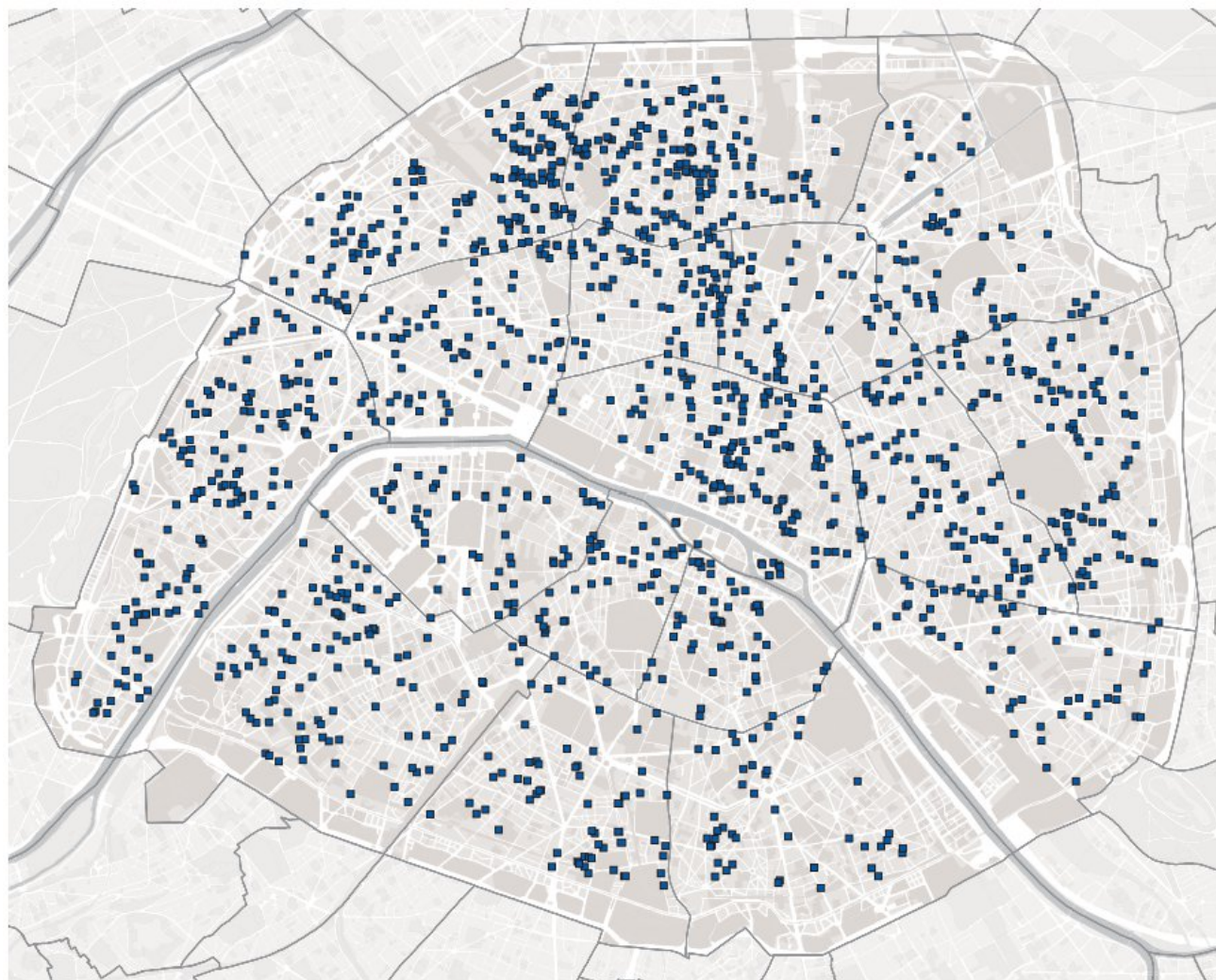


Cartographie des indicateurs de fragilité

Facture d'eau impayée : 1 372 immeubles concernés en 2024

Indicateur : Une facture d'eau collective impayée de plus de 30€, sur des factures impayées et exigibles à 120 jours ou plus après émission

Source : Eau de Paris au 31 décembre 2023

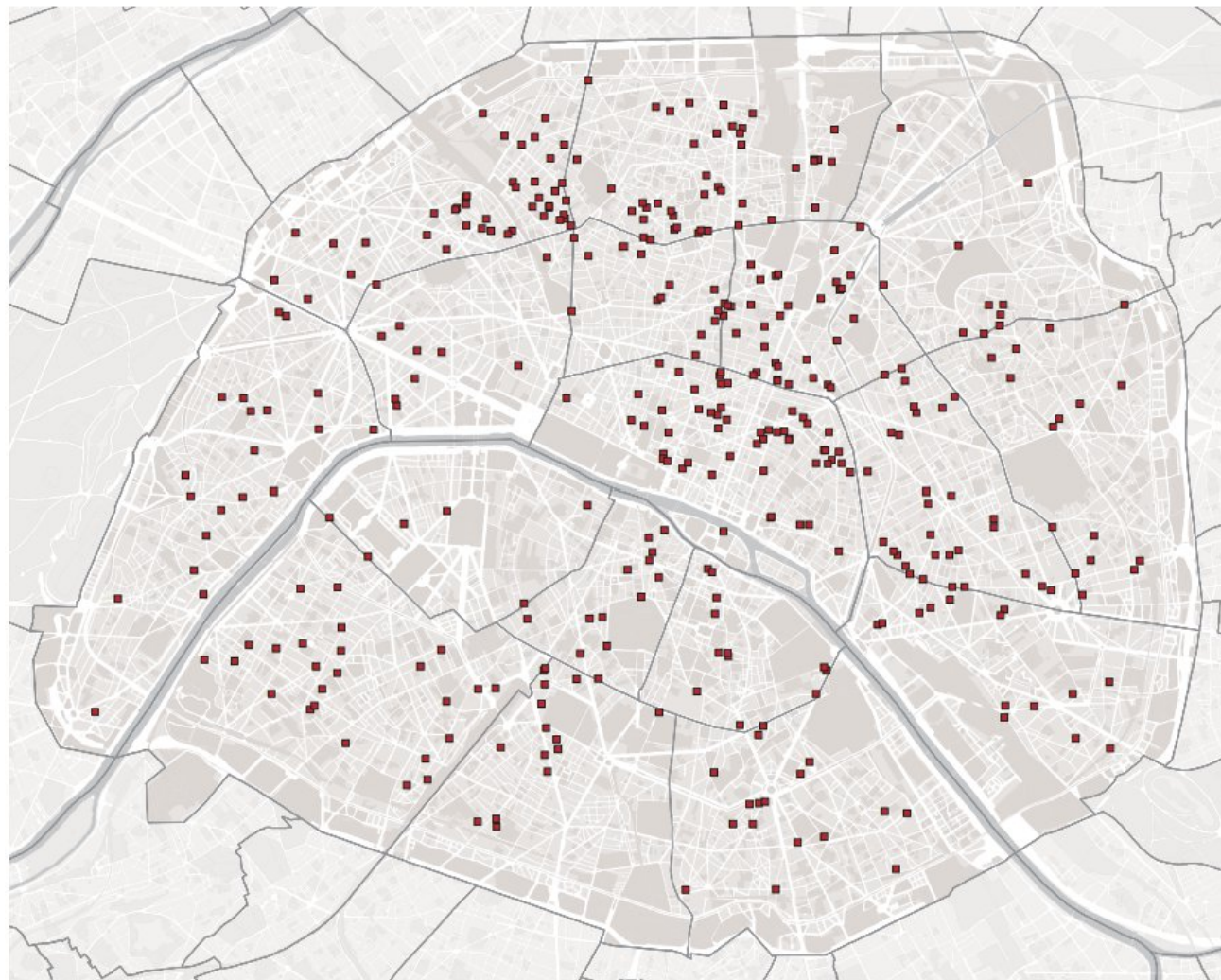


Cartographie des indicateurs de fragilité

Ancien hôtel meublé : 373 immeubles concernés en 2024

Indicateur : Une facture d'eau collective impayée de plus de 30€, sur des factures impayées et exigibles à 120 jours ou plus après émission

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 2022

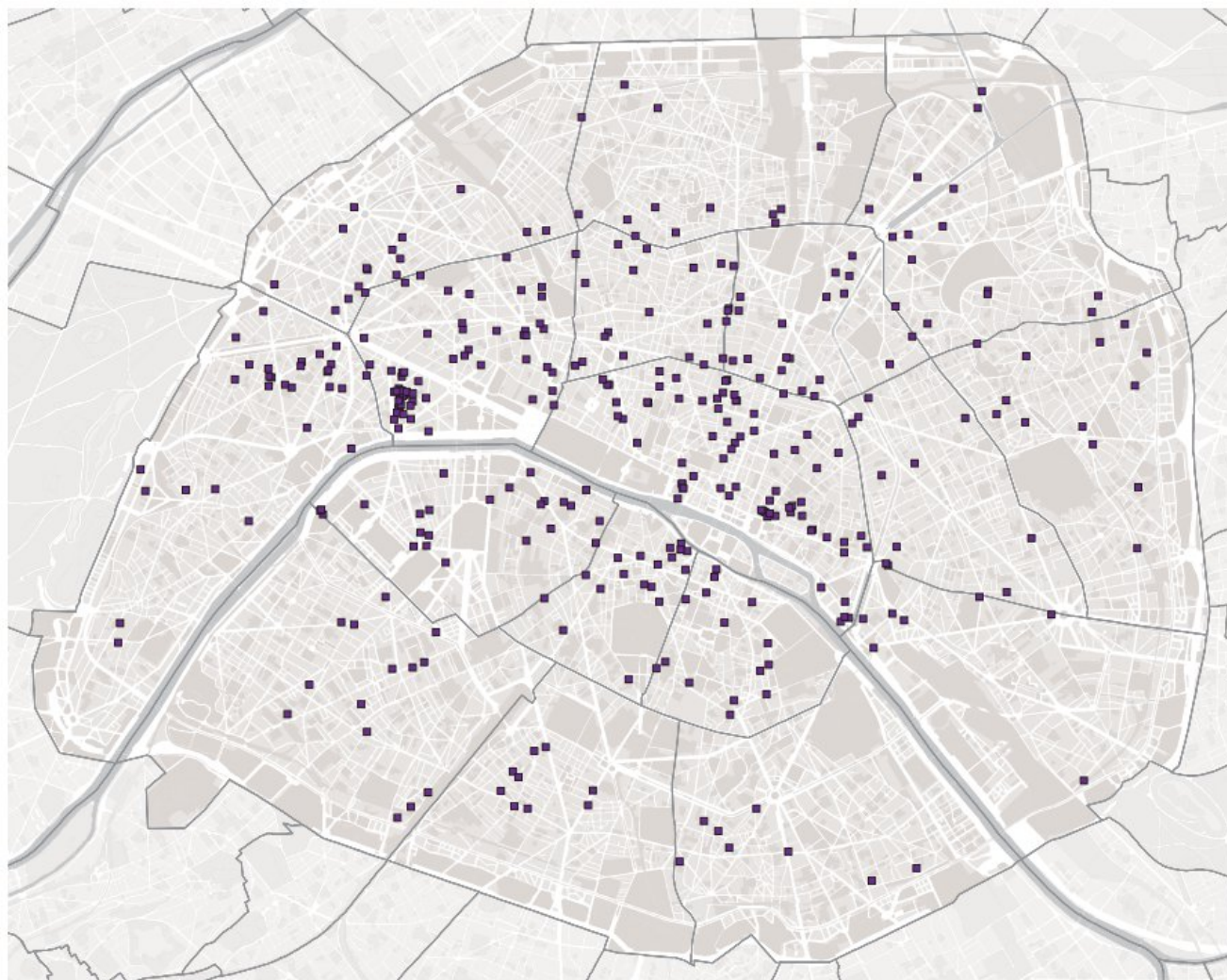


Cartographie des indicateurs de fragilité

Forte présence de logements durablement vacants

Indicateur : Une forte présence de logements durablement vacants dans l'immeuble (au moins 33 % de logements durablement vacants, ce qui doit représenter au moins 2 logements vacants à la même adresse)

Source : : fichier LOVAC 2022, DHUP



Les 12 indicateurs utilisés en 2021

1. Une forte concentration de **petits logements locatifs** = 2 points
2. L'existence d'une **mise en demeure** prise au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (**CCH**) = 2 points
3. L'existence d'une **mise en demeure** au titre du Règlement Sanitaire Départemental (**RSD**) = 2 points
4. Une **facture d'eau collective impayée** = 1 point
5. Un pourcentage de **demandeurs de logement social** supérieur à 15% des ménages résidents = 1 point.
Au moins 3 demandeurs propriétaires de leur logement = 2 points
6. Un **diagnostic plomb positif** = 1 point
7. Le fait que l'immeuble soit un ancien hôtel meublé = 4 points

8. Le constat de la présence de **termites** dans l'immeuble = 1 point
9. Plusieurs **interventions des Sapeurs-Pompiers** de Paris pour durant une même année pour un motif lié au bâtiment = 1 point
10. 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) = 2 points
11. La désignation par le juge (du Tribunal de Grande Instance) d'un **administrateur provisoire** = 2 points
12. Une forte présence de **logements durablement vacants** dans l'immeuble (au moins 33%) = 2 points

Résultats

apur

PRÉVENIR LA DÉGRADATION DU BÂTI À PARIS

RÉSULTATS 2024



230
immeubles identifiés
par la démarche
de prévention en 2024

Chaque année, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) constitue une liste d'immeubles parisiens d'habitat privé cumulant des facteurs de risques de fragilité qui justifient une attention du Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris, voire une expertise bâtiminaire. Réalisée en lien avec la Ville de Paris, cette démarche préventive vise à orienter une partie des contrôles de terrain afin de repérer les problématiques et intervenir le plus précocement possible.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé du bâti nécessite une politique menée en continu et à une échelle fine. Environ 4000 signalements ont été adressés l'an dernier par les Parisiens (particuliers ou copropriétés) aux services de la Ville de Paris concernant des difficultés dans leur logement. Ceux-ci engendrent une

réponse de la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH), par le biais d'une visite et, si nécessaire, du déclenchement d'une procédure administrative pour remédier aux désordres.

En complément de cette réponse aux signalements des habitants, la Ville de Paris et l'Apur ont mis en place une démarche de prévention de la dégradation du bâti depuis 2008. Via un repérage statistique, celle-ci vise à constituer une liste d'immeubles cumulant différents types de difficultés/fragilités pour y effectuer des contrôles de terrain par les agents du Service Technique de l'Habitat, sans attendre qu'un processus de dégradation du bâti soit installé. Après vérification de l'état du bâti, si nécessaire, la Ville de Paris peut engager une ou des procédures administratives, et/ou l'immeuble peut être orienté vers un programme d'accompagnement aux

230 immeubles identifiés par la démarche de prévention en 2024

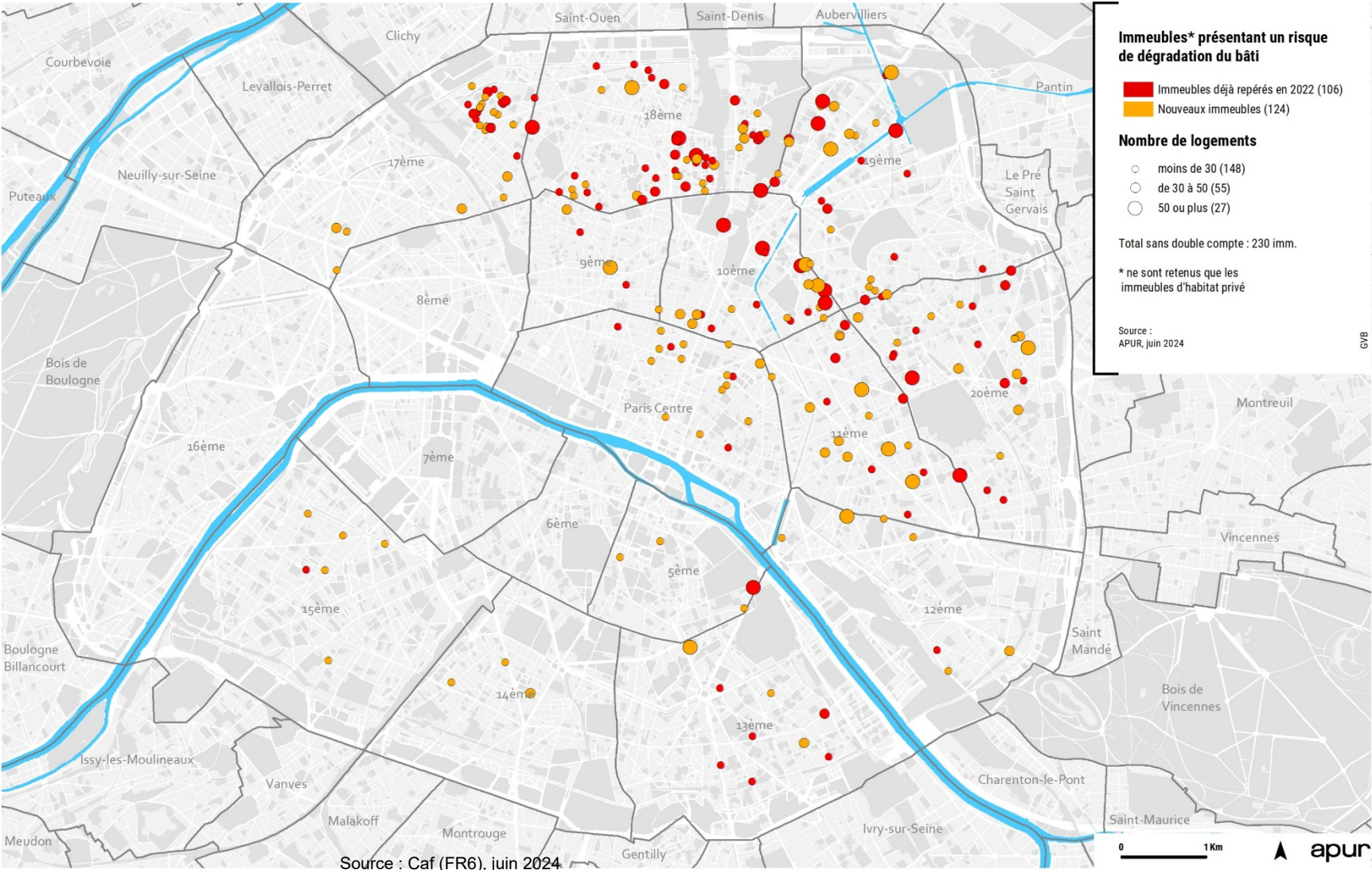


LES IMMEUBLES IDENTIFIÉS PAR LA DÉMARCHE DE PRÉVENTION EN 2024

RÉPARTITION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS EN 2024

Arrondissement	Immeubles à surveiller	
	Nombre	%
1 ^{er}	1	0 %
2 ^e	7	3 %
3 ^e	7	3 %
4 ^e	2	1 %
5 ^e	4	2 %
6 ^e	0	0 %
7 ^e	0	0 %
8 ^e	0	0 %
9 ^e	5	2 %
10 ^e	21	9 %
11 ^e	19	8 %
12 ^e	7	3 %
13 ^e	9	4 %
14 ^e	3	1 %
15 ^e	6	3 %
16 ^e	0	0 %
17 ^e	32	14 %
18 ^e	51	22 %
19 ^e	30	13 %
20 ^e	26	11 %
Paris	230	100 %

© Apur



230 immeubles identifiés par la démarche de prévention en 2024

- Une diminution progressive du nombre d'immeubles identifiés comme fragiles malgré l'augmentation des indicateurs
- De moins en moins de notes élevées (6 à 9 points)
- Des difficultés de plus en plus à l'échelle du logement, plutôt qu'à l'échelle de l'immeuble

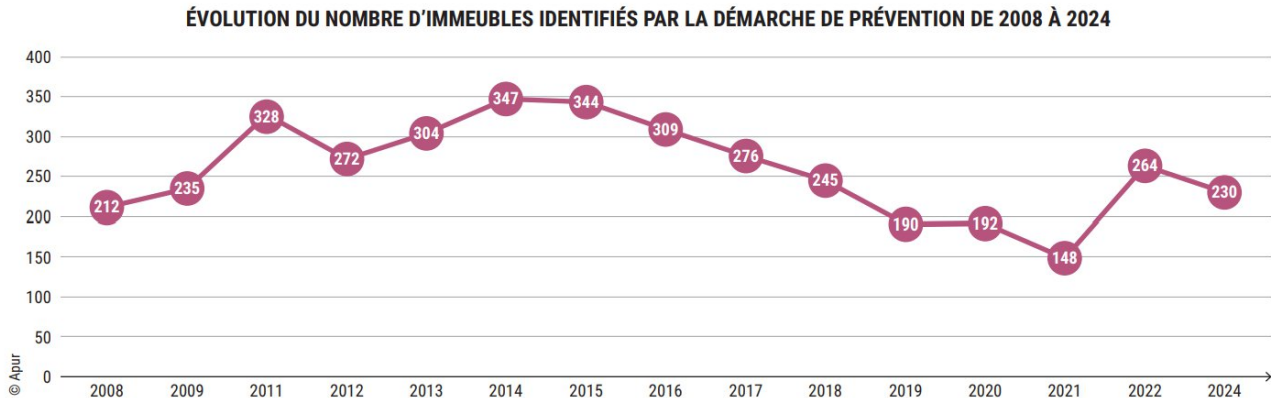


Tableau 1 – NOMBRE DE POINTS DES IMMEUBLES DU PARC PRIVÉ PARISIEN EN 2024, TRADUISANT LE NOMBRE DE DIFFICULTÉS

Nombre de points	Parc Privé 2024		Dont immeubles à surveiller	
	Nombre	%	Nombre	%
0	35 902	73 %		
1	3 757	8 %		
2	7 246	15 %		
3	1 283	3 %		
4	549	1 %		
5	148	0 %	148	64 %
6	54	0 %	54	23 %
7	18	0 %	18	8 %
8	8	0 %	8	3 %
9	2	0 %	2	1 %
10	0	0 %	0	0 %
Paris	48 967	100 %	230	100 %
Dont immeubles à surveiller	230	0 %		

Une démarche de prévention qui complète l'action de la Ville sur les immeubles insalubres ou dégradés

Des allers retour avec les acteurs de terrain

- En 2021, 4 900 signalements qui ont donné lieu après visite à environ 1 000 procédures. Dans la plupart des cas, les situations ont été résolues directement par les propriétaires, sans nécessiter la prise d'arrêtés
- 470 mises en demeure au titre de l'hygiène et 156 rapports transmis pour insalubrité
- 348 procédures ordinaires et 39 procédures d'urgence au titre de la sécurité bâtementaire
- Une diminution du nombre de procédures depuis quelques années

Les expertises du STH

Un dossier par immeuble signalé et une cotation insalubrité qui permet de donner les suites appropriées

Des procédures et signalements engagés sur 39 immeubles

Sur 264 immeubles identifiés en 2022 :

- 13 procédures au titre du règlement sanitaire

LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE ANNUELLE DE PRÉVENTION DE LA DÉGRADATION DU BÂTI À PARIS



Merci !

