

Paris, le 15 juin 2010

L'habitat indigne éradiqué à Paris

Contacts presse :
Ville de Paris : Stéphanie Véron 01.42.76.49.61
stephanie.veron@paris.fr
SIEMP : Agnès Tabareau 01.49.96.75.56
a.tabareau@siemp.fr

SOMMAIRE

1. L'habitat indigne éradiqué à Paris

- 20 000 logements hors de danger
- 1,2 milliard d'euros de travaux

Carte des 1030 immeubles repérés en 2002

2. Les financements du traitement de l'insalubrité

Tableau des financements du traitement de l'insalubrité

3. Un observatoire pour prévenir la dégradation des immeubles anciens

Carte des 235 immeubles sous surveillance

4. La création de la Société de Requalification des Quartiers Anciens

- Un nouvel outil juridique métropolitain
- Deux premières concessions d'aménagement

Une société publique locale d'aménagement pour prendre la relève de la SIEMP

5. Mettre fin aux situations d'indignité dans les hôtels meublés parisiens

- Un partenariat étroit avec la Préfecture de Police pour assainir le parc hôtelier
- Les dispositifs complémentaires mis en place par la Ville

6. La lutte contre les marchands de sommeil

- Dans les immeubles d'habitation
- Dans les hôtels meublés
- Des sanctions mises en oeuvre

1. L'habitat indigne éradiqué à Paris

20 000 logements hors de danger

La politique d'éradication de l'habitat indigne mise en oeuvre par Paris depuis 2002 a permis de traiter près de **20 000 logements dans les 1030 immeubles insalubres et dangereux** que comportait la capitale.

Cette politique a reposé sur :

- **une incitation à la réhabilitation privée pour 655 immeubles**, avec le financement à 100% du diagnostic et d'un accompagnement par un opérateur habitat et jusqu'à 70% des travaux nécessaires par la Ville et l'Anah (Agence nationale de l'habitat).
- **l'appropriation publique pour les 375 immeubles les plus dégradés**, qui a permis leur destruction ou leur réhabilitation pour produire du logement social, les occupants étant tous relogés par la Ville.

Sur ces 1030 immeubles dégradés recensés en 2001, les travaux sont en cours ou terminés dans la quasi-totalité d'entre eux. Le bon achèvement des travaux sera vérifié avec la plus grande vigilance. Les 4 dernières procédures d'expropriation seront engagées d'ici la fin de l'année. Seules 3 copropriétés n'ont pas encore adopté le programme de travaux nécessaire pour la sortie d'insalubrité.

De plus, **4 800 ménages** ont été **relogés** dans le parc social sur Paris intra muros.

1,2 milliard d'euros de travaux

A la place des 375 immeubles démolis ou réhabilités après appropriation publique, **3177 logements sociaux** sont en cours de réalisation (dont 836 réalisées au 31 décembre 2009, 1796 déjà financés en attente de livraison et 545 qui seront financés prochainement) ainsi que des équipements de proximité.

Ces logements sociaux représentent un coût de 681 M€, subventionnés à hauteur de 300 M€ par la Ville (y compris les crédits délégués par l'Etat à la Ville).

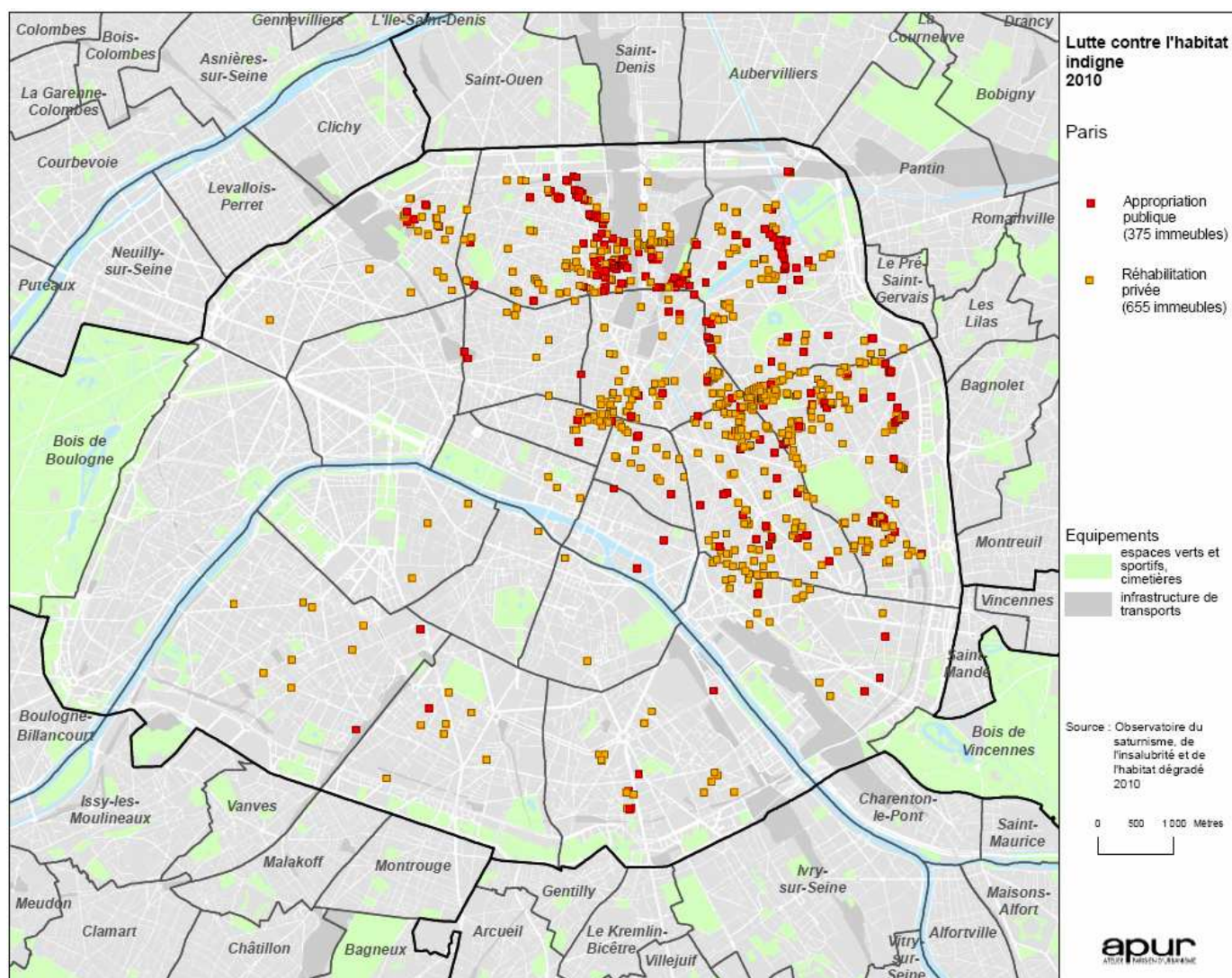
S'y ajoutent 95 M€ de subventions pour financer les 150 M€ de travaux réalisés dans les **655 immeubles réhabilités** par leurs propriétaires.

Le coût des opérations supporté par la Ville (opérateurs, expropriations,...) est de 238 M€.

Au total, c'est près d'1,2 milliard d'euros de travaux qui ont été réalisés grâce à un effort financier consenti par la Ville de Paris de 630 M€ (dont 145 M€ de crédits délégués par l'Etat et l'ANAH à la Ville).

Pour soutenir la réhabilitation, la Ville de Paris a fortement développé les actions coercitives en augmentant très sensiblement le nombre d'arrêtés pris en application du code de la santé publique (92 en 2006, 183 en 2007, 281 en 2008, 330 en 2009), qui rendent obligatoire la réalisation de travaux.

Carte des 1030 immeubles repérés en 2002



2. Les financements du traitement de l'insalubrité

Depuis 2002, la collectivité parisienne a déployé des moyens financiers sans précédent pour éradiquer l'insalubrité sur les 1030 immeubles insalubres ou dangereux que comptait la capitale.

Le coût des opérations mises en place par la Ville de Paris pour assurer le traitement des immeubles réhabilités par les propriétaires ou donnant lieu à acquisition publique s'élève à 238 M€.

Les opérateurs chargés de ces opérations

- le PACT 75 pour une partie de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD)
- Urbanis pour l'autre partie de l'OAHD et l'OPAH du quartier Jean Moinon/Sainte Marthe (10^e)
- la SIEMP (convention publique d'aménagement d'éradication de l'insalubrité confiée en 2002)
- la SEMAVIP (pour les quartiers Château Rouge -18^e et Ourcq-Jaurès -19^e)

S'y ajoute le **coût de la réhabilitation des 655 immeubles privés** qui ont généré **322 M€ de travaux dont 95 M€ de subventions** (70 M€ de l'Anah et 25 M€ de la Ville de Paris).

La Ville de Paris étant délégataire des aides à la pierre de l'Etat depuis 2005, elle a prioritairement affecté ces financements à la lutte contre l'insalubrité, notamment en favorisant l'attribution des aides de l'Anah et de la Ville aux syndicats de copropriétés des immeubles dégradés, ce qui permet un réel effet de levier pour enclencher le vote puis la réalisation des travaux.

Ainsi, pour les immeubles relevant de ce plan d'éradication de l'insalubrité, 75% des subventions ont été attribuées aux syndicats de copropriétaires pour financer des travaux sur les parties communes, 6% ont été attribuées à des propriétaires occupant et 19% à des propriétaires bailleurs. En contre-partie des subventions accordées aux propriétaires bailleurs, 650 logements sont loués à un niveau de loyer maîtrisé pour une durée minimale de 9 ans.

Au total, l'effort financier consenti par la Ville de Paris et l'Anah depuis 2002 pour traiter ces 1030 immeubles indignes s'élève à plus de 330 M€ dont plus de 260 M€ pour la Ville de Paris.

Par ailleurs, outre ces interventions, la politique de la Ville s'est également traduite par **l'acquisition publique de 375 immeubles insalubres**, suivie du relogement des occupants afin d'engager une opération de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde dans le cadre d'un programme de logements sociaux. Le foncier ainsi libéré participe à la **production nouvelle de 3 177 logements sociaux** dont 836 sont achevés au 31 décembre 2009, 1796 déjà financés et en attente de livraison et 545 logements financés prochainement.

Ces opérations ont généré **681 M€ de travaux** dont plus de 40 % du prix de revient (soit 300 M€) a été couvert par des subventions de l'Etat (75 M€) et de la Ville de Paris (225 M€).

Au total, ce sont ainsi 1 241 M€ de travaux qui ont été réalisés pour la résorption de l'habitat insalubre, financés par les pouvoirs publics à hauteur de 633 M€.

Tableau des financements du traitement de l'insalubrité

Coût des opérations	238 M€
dont conventions publiques d'aménagement (SIEMP et SEMAVIP)	219 M€
dont opération d'amélioration de l'habitat dégradé et OPAH (PACT 75 et Urbanis)	19 M€
Travaux décidés par les propriétaires	322 M€
dont travaux subventionnables	150 M€
dont montant des subventions	95 M€
Coût des opérations de logement social	681 M€
dont subventions	300 M€
<i>dont subventions déléguées au Département par l'Etat</i>	75 M€
<i>dont subventions de la Ville de Paris</i>	225 M€
Coût total de l'éradication de l'insalubrité	1 241 M€

3. Un observatoire pour prévenir la dégradation des immeubles anciens

Compte tenu de l'ancienneté des immeubles parisiens, une partie du bâti reste exposé à des risques de dégradation, essentiellement du fait d'un mauvais entretien.

La Ville de Paris a donc décidé de se doter d'un observatoire visant à prévenir cette dégradation. Il s'agit de mieux repérer les situations à risques, de manière à pouvoir engager le plus précocement possible les actions publiques nécessaires et empêcher le basculement de nouveaux immeubles dans la spirale de la dégradation. En effet, la dégradation du bâti parisien n'est pas un phénomène dont la cause est unique mais résulte d'un processus souvent progressif dont les facteurs sont multiples.

Mis en place en 2009, ce dispositif a vocation à **assurer une veille sur l'ensemble des immeubles privés bâtis et situés sur le territoire parisien** (soit près de 50 000 parcelles). Il fonctionne sur la base d'un partenariat avec les services déconcentrés de l'Etat (Préfecture de police, Préfecture de Paris), la maîtrise d'œuvre étant assurée par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR).

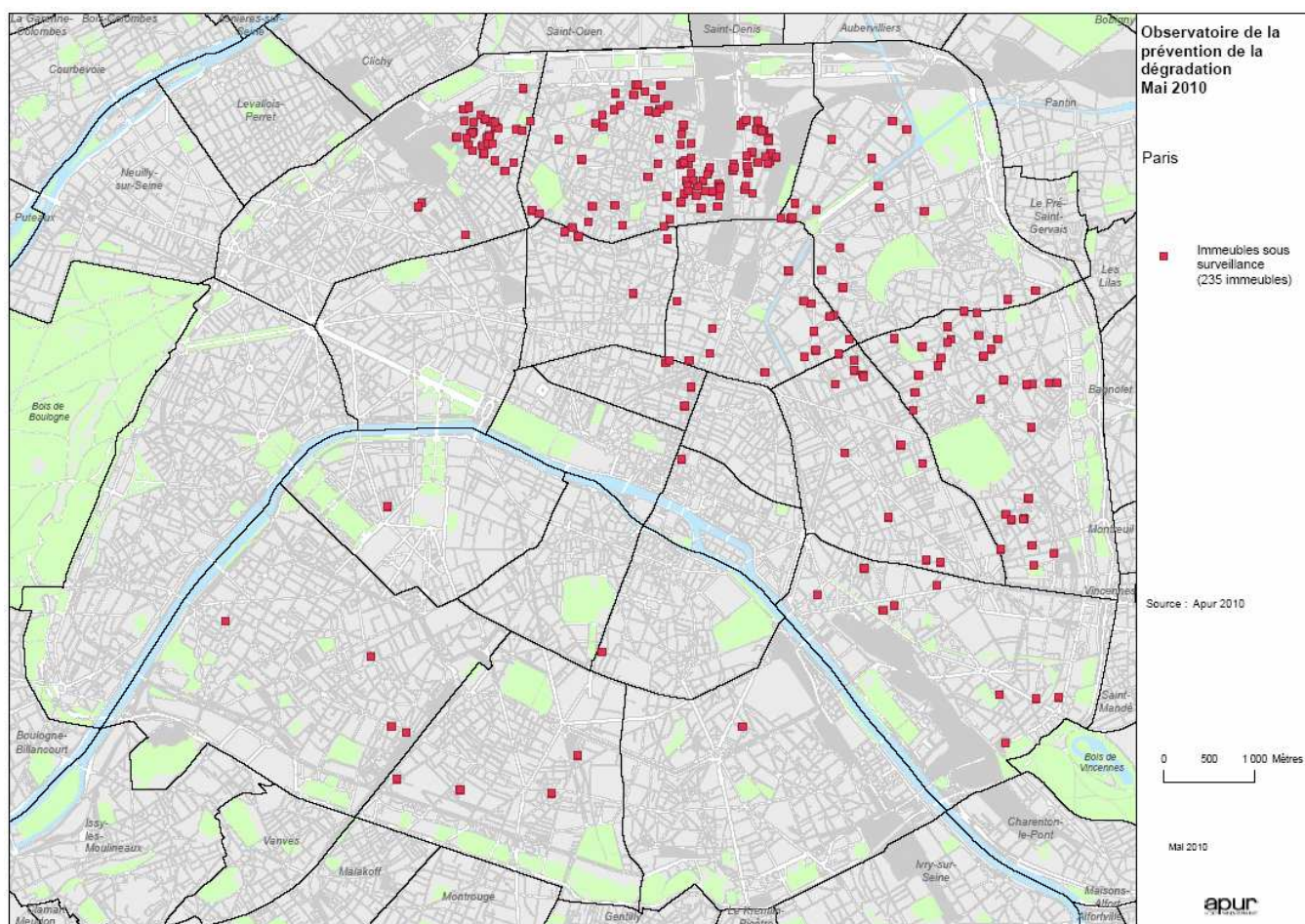
Il repose sur un faisceau d'indicateurs relatifs à la typologie des immeubles (taille des logements, part de logements mis en location), à la qualité du bâti et l'entretien (injonctions administratives en matière d'hygiène, de sécurité, de saturnisme), aux déficiences de gestion (impayés des fournisseurs de la copropriété) et aux caractéristiques de l'occupation (demande de logement social).

Cet observatoire a permis aujourd'hui de repérer environ 235 immeubles qui justifient de la mise en place d'une surveillance par les services de la direction du logement et de l'habitat.

Ces immeubles se situent principalement dans les arrondissements du nord est parisien : les 17^e, 18^e et 20^e en regroupent plus des deux tiers. Près de 80 % de ces immeubles sont des copropriétés et la majorité des logements sont des studios et deux-pièces.

Ce dispositif de vigilance permettra à la Ville d'engager le cas échéant, en amont et au plus tôt, les actions nécessaires (diagnostic, assistance technique et administrative, subvention pour la réalisation de travaux, mesures de police administrative) pour prévenir l'insalubrité en incitant les propriétaires à prendre les mesures qui s'imposent.

Carte des 235 immeubles sous surveillance



4. La création de la Société de Requalification des Quartiers Anciens

Un nouvel outil métropolitain

La création en 2010 de la Société de Requalification des Quartiers Anciens, la SOREQA, est le fruit du constat selon lequel rien n'est définitivement acquis en matière de lutte contre la dégradation de l'habitat et d'une volonté politique, celle de poursuivre cette lutte à l'échelle de *Paris Métropole*.

C'est ainsi que les 14 et 15 décembre 2010, la commune de Paris, le département de Paris et la communauté d'agglomération Plaine commune ont fait délibérer leurs Assemblées pour créer ensemble un outil doublement innovant, par sa nature juridique et par sa vocation métropolitaine.

Sur le territoire de Plaine Commune, plus d'un cinquième du parc de logements est considéré comme potentiellement indigne, alors que la moyenne du département s'établit à 10%. Les villes d'Aubervilliers et Saint-Denis sont particulièrement touchées par ce phénomène avec 70 % des 14 000 logements indignes du territoire.

Deux premières concessions d'aménagement

Deux premières concessions d'aménagement seront confiées à la SOREQA en 2010, l'une par la Ville de Paris, déjà autorisée par le Conseil de Paris dans sa séance du 7 juin dernier, l'autre d'ici la fin de l'année par la Communauté d'agglomération Plaine Commune pour le compte de la ville de Saint-Denis.

Pour la Ville de Paris, l'enjeu de la concession d'aménagement SOREQA est de parfaire et d'assurer la relève du travail de résorption de l'insalubrité accompli depuis huit ans. Malgré les acquis de ce travail, la vigilance reste de mise car les risques de dégradation sont toujours présents dans ce bâti ancien et complexe qui caractérise l'habitat parisien.

Ainsi, malgré les dispositifs préventifs, il ne pourra être évité que quelques immeubles (5 à 10 par an) se dégradent au point que la seule solution soit l'expropriation. Processus que la concession d'aménagement confiée à la SOREQA, et ses avenants successifs éventuels, permettra de mettre en œuvre de façon souple et réactive.

La première concession adoptée par le Conseil de Paris en juillet 2010 a pour objet de poursuivre ou d'engager le traitement d'un stock d'une trentaine d'immeubles insalubres, indignes ou dangereux, dont une dizaine d'hôtels meublés. La mission de la SOREQA sera essentiellement de procéder à l'appropriation de ces immeubles, de préparer le relogement des occupants, éventuellement de procéder aux démolitions, avant de confier la parcelle à un bailleur social pour la réalisation de programmes de logements sociaux.

La Ville de Paris pourra ensuite confier en tant que de besoin à la SOREQA, par voie d'avenants à cette première concession ou dans le cadre d'une nouvelle concession, le traitement dans les meilleurs délais du flux annuel des quelques immeubles dégradés qui justifieront d'une expropriation pour sortir leurs occupants d'une situation d'habitat indigne.

Une société publique locale d'aménagement pour prendre la relève de la SIEMP

La SOREQA est créée sous forme de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), société de droit privé mais au capital entièrement public (seules des collectivités locales ou des groupements de collectivités locales peuvent constituer son actionnariat).

Cette SPLA exerce son activité sur le territoire et pour le compte exclusif des collectivités actionnaires. Ces opérations lui sont confiées au moyen d'une concession d'aménagement.

La SOREQA, premier outil opérationnel d'aménagement d'échelle métropolitaine, a vocation à s'élargir à toutes les collectivités de la métropole parisienne qui souhaitent s'engager sur des opérations de traitement de l'habitat ancien dégradé.

La SOREQA bénéficie des savoir faire de la SIEMP, avec qui elle entretiendra des relations très étroites durant les premières années.

Pour mener à bien la CPA que la Ville de Paris lui a confiée en 2002 et qui se termine fin 2010, la SIEMP a développé un ensemble de compétences et de savoir faire spécifiques en matière d'ingénierie sociale, foncière, juridique et technique.

La SOREQA bénéficiera de ce vivier de ressources, en partageant un même lieu (boulevard Bourdon), une même gouvernance, des équipes parfaitement opérationnelles et une culture d'entreprise déjà rompue aux objectifs qu'elle servira.

5. Mettre fin aux situations d'indignité dans les hôtels meublés parisiens

Environ 800 hôtels, dont 640 hôtels meublés, continuent d'assurer une fonction importante dans la chaîne parisienne de l'hébergement et du logement à travers l'accueil des populations socialement les plus démunies.

La Ville poursuit une action résolue dans ce domaine, en partenariat avec la Préfecture de Police, seule compétente pour le contrôle de ces hôtels, pour mettre fin aux situations d'indignité dans ce parc et améliorer la qualité de ces établissements aussi bien en termes de sécurité que de confort, grâce au déploiement d'une série de dispositifs complémentaires.

Un partenariat étroit avec la Préfecture de Police pour assainir le parc hôtelier

L'étroite coopération mise en place entre la Ville de Paris et la Préfecture de Police porte ses fruits. Suite à la campagne de contrôle systématique des conditions de sécurité incendie des hôtels par la préfecture, 282 établissements pratiquant habituellement l'hébergement social faisaient l'objet, en janvier 2009, d'injonctions administratives de travaux de mise aux normes.

Depuis, le mouvement de mise aux normes se poursuit : le nombre d'hôtels faisant l'objet de prescriptions de toute nature de la préfecture se réduit de mois en mois (174 hôtels en mai 2010).

Cette coopération est approfondie en mettant l'accent sur l'amélioration de la salubrité et sur la maîtrise du risque de saturnisme dans le parc.

S'agissant de la dizaine d'hôtels meublés dangereux encore occupés en juin 2009, dans la suite de la démarche d'acquisition des hôtels les plus dégradés engagée dès 2001, la Ville de Paris missionne la société publique locale d'aménagement (SOREQA), nouvellement créée, dans le cadre d'une concession en vue de leur expropriation et du relogement des occupants. La SOREQA pourra ainsi appuyer l'action de la préfecture de police sur les établissements récalcitrants face aux injonctions administratives les plus lourdes.

Les dispositifs complémentaires mis en place par la Ville

Dès 2007, la Ville de Paris, en partenariat avec la Préfecture de Police, s'est dotée d'un **observatoire** afin de connaître l'état global du parc et suivre son évolution. Utilisé par près de 800 professionnels, et en particulier les services sociaux, ce dispositif permet d'**éviter tout hébergement à caractère social dans un hôtel meublé frappé par une mesure de police administrative en matière de sécurité incendie, de santé publique ou de péril d'immeuble**. L'exclusion de ces hôtels de toute utilisation par les services sociaux assure la sécurité des personnes prises en charge et incite les hôteliers concernés à mettre aux normes leur établissement, l'accès au marché de l'hébergement social leur étant interdit.

Parallèlement, depuis la mise en place par la municipalité du dispositif d'intermédiation locative « **Louez Solidaire et sans risque** » la même année, 625 familles initialement hébergées dans un hôtel meublé ont pu être relogées temporairement (18 mois) dans le parc privé en vue d'accéder à un logement pérenne dans le parc de logements sociaux.

Par ailleurs, une **opération expérimentale d'amélioration des hôtels meublés** (OPAHM) a été lancée en 2007 pour inciter les hôteliers à réaliser les travaux nécessaires de mise aux normes de sécurité et d'amélioration du confort moyennant une aide financière pouvant représenter jusqu'à 50% du coût de ces travaux, assortie d'un engagement de pratiquer, pendant plusieurs années, des prix modérés. Avec ce dispositif, sans équivalent en France, une

trentaine d'hôteliers ont fait réaliser un diagnostic technique et une douzaine se sont engagés dans des projets de travaux. Cette démarche d'aide sera poursuivie pour les hôteliers manifestant leur volonté de remédier aux dysfonctionnements de leur établissement.

Afin d'exercer une pression significative pour l'amélioration de la qualité du service et la modération des prix dans ce secteur, la Ville envisage en outre de missionner avec l'Etat **un opérateur commun unique, le SAMU Social, pour la réservation et le paiement de chambres d'hôtels pour l'hébergement social d'urgence** au titre de l'ensemble des services sociaux parisiens et assurer la réalisation de contrôles sur ces prestations hôtelières.

6. La lutte contre les marchands de sommeil

La lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne s'est considérablement intensifiée depuis 4 ans, avec la mobilisation de l'ensemble des outils mis en place par la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 et un renforcement de la coopération entre la Ville, les deux préfectures et l'autorité judiciaire.

Les marchands de sommeil ne trouvent plus, à Paris, de conditions favorables à l'exercice de leur activité du fait de la disparition de l'habitat indigne et des actions spécifiques sur les hôtels meublés.

Dans les immeubles d'habitation

Le programme d'éradication de l'habitat indigne lancé en 2002 sur les 1030 immeubles indignes parisiens, dont la quasi-totalité sera traitée à la fin de l'année 2010, a conduit à un assainissement du marché et à l'éviction des principaux promoteurs de ce type d'activité, essentiellement à travers les expropriations réalisées ou en cours par la SIEMP.

Ces résultats se sont accompagnés d'une **vigilance renforcée** et d'une **action coercitive soutenue sur tous les propriétaires d'habitat indigne**. Sur l'ensemble du parc parisien, à l'initiative de la Ville, qui instruit l'ensemble des signalements d'insalubrité, le nombre d'arrêtés interdisant à l'occupation des locaux impropres à l'habitation ou prescrivant la réalisation de travaux sur des immeubles ou logements insalubres a augmenté de plus de 300 % : de 92 en 2006, ils sont passés à 183 en 2007, 281 en 2008 et 330 en 2009. Cette action est complétée par le signalement au Parquet de toute activité susceptible de relever du marchand de sommeil.

La Ville de Paris a accompagné cette démarche par l'engagement désormais systématique de la **procédure de travaux d'office** (réalisation par la Ville des travaux prescrits lorsque le propriétaire ne les réalise pas dans le délai imparti par l'arrêté).

Les montants des travaux d'office réalisés par la Ville sont ainsi passés d'environ 100 000 € en 2006 à près de 900 000 € en 2009. Dans les deux tiers des cas, l'engagement des premières étapes de cette procédure coercitive (mise en demeure, visite préparatoire au chantier par les services de la DLH...) conduit les propriétaires récalcitrants à remédier d'eux-mêmes aux désordres constatés.

Dans les hôtels meublés

Dans ce domaine également, un coup d'arrêt a été porté aux pratiques les plus indignes. La campagne de **contrôle du respect des normes de sécurité incendie** de l'ensemble du parc par la Préfecture de Police achevée fin 2008 a conduit à prescrire des travaux sur près de 280 établissements sanctionnés en janvier 2009 par un avis défavorable à l'exploitation ou un arrêté de fermeture et, de façon plus générale, a permis de mettre en place une surveillance publique étroite sur les conditions d'exploitation des établissements. Cette action porte ses fruits, les établissements se mettant progressivement en règle : depuis 1 an, le nombre des hôtels justifiant de travaux de mise aux normes a été réduit de près de 40%.

L'action coercitive de la Préfecture de police est appuyée par le fonctionnement depuis 2007 de l'observatoire dont la Ville assure la maîtrise d'ouvrage et qui permet d'exclure de l'hébergement social d'urgence les hôtels faisant l'objet d'une procédure administrative en matière de sécurité, d'insalubrité, de péril ou de saturnisme.

En outre, 625 familles ont pu quitter ces hôtels et trouver un logement digne depuis la mise en place par la Ville du dispositif « Louez Solidaire » et la Ville envisage de missionner avec l'Etat un opérateur commun unique, le SAMU Social, pour la réservation de chambres d'hôtels pour

l'hébergement d'urgence au titre de l'ensemble des services sociaux parisiens. Enfin, la Ville de Paris va engager, grâce à la SOREQA, l'expropriation de la dizaine d'hôtels meublés les plus dégradés et encore occupés.

Des sanctions mises en oeuvres

La Ville recouvre désormais **des indemnités sur hôteliers et /ou propriétaires défailants au regard de leur obligation légale de relogement** et auxquels la Ville s'est substituée pour reloger les occupants, **suite à évacuation pour insécurité**. Ces indemnités sont fonctions du nombre de ménages relogés dans le contingent réservataires de logements sociaux de la Ville, à raison d'un an de loyer par ménage.

Enfin, suite à une circulaire du Garde des Sceaux de novembre 2007 invitant le ministère public à **engager les poursuites pénales prévues par les textes en matière d'habitat indigne**, le Procureur du TGI de Paris et les services de police se sont progressivement organisés pour enquêter et instruire les infractions dans ce domaine. Une coopération étroite s'est mise en place entre, d'une part, l'autorité judiciaire et, d'autre part, la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris et la Préfecture de Police qui procèdent aux signalements, avec des réunions de travail périodiques et des contacts informels très réguliers sur les dossiers.

Ces progrès, favorisés par la collaboration soutenue des services municipaux et préfectoraux se sont traduits par le développement des poursuites du Parquet, avec notamment **en 2009 les 4 premières condamnations pénales – peines d'amendes et de prison avec sursis-prononcées contre des hôteliers**.