



PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement

Rencontres départementales de l'Habitat et de l'Hébergement 2018

Préfecture de l'Essonne

3 juillet 2018



Déroulé

1. Présentation des données clés et des enjeux du territoire francilien

- Chiffres clés du tissu pavillonnaire et du parc de copropriétés fragiles et en difficulté franciliennes
- Données génériques du tissu d'habitation d'Ile-de-France : grandes périodes de construction, obsolescence, revenus de la population

2. Focus sur le parc de copropriétés fragiles et en difficulté

- Importance de l'observation du parc et du rôle clé des collectivités dans cette démarche
- Présentation des critères de fragilité et des modes d'observation, des outils aux mains des collectivités



Chiffres clés du parc privé francilien

1. Données globales du parc francilien en 2015

- 25 % de maisons individuelles / 75 % de logements collectifs
- Dans le parc privé : 64 % de PO / 36 % de locataires
- 54 000 PB dans le parc individuel / 599 000 PB dans le parc collectif
- 758 000 PO éligibles aux aides de l'Anah (MO/TMO) dont la moitié en maison individuelle
- 429 000 locataires du parc privé dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds d'attribution HLM

2. Localisation des résidences principales en fonction des époques de construction

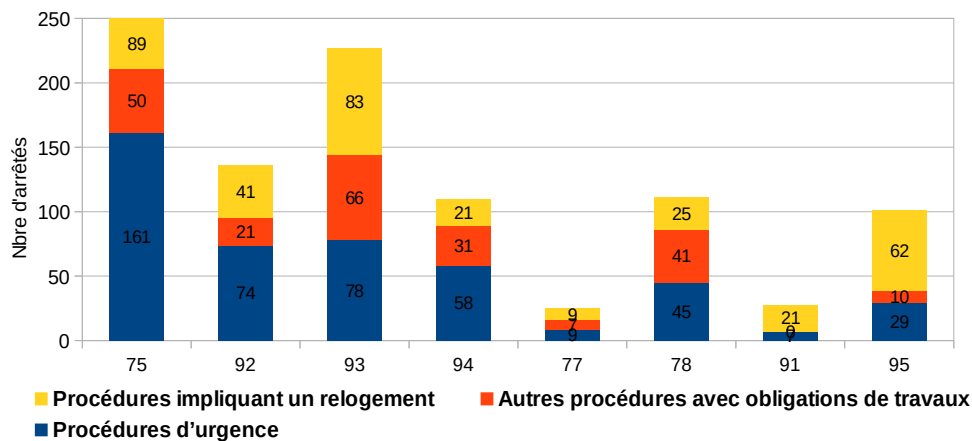
Localisation des résidences principales	Avant 1949	1949-1981	1982-1998	1999-2013	Total
Paris	650 900	407 800	113 400	22 400	1 194 500
Petite couronne	407 400	991 000	290 700	198 400	1 887 500
Grande couronne	300 800	1 020 400	481 800	237 000	2 040 000
Total IDF	1 359 100	2 419 200	885 900	457 800	5 122 000

Source : Enquête nationale Logement 2013



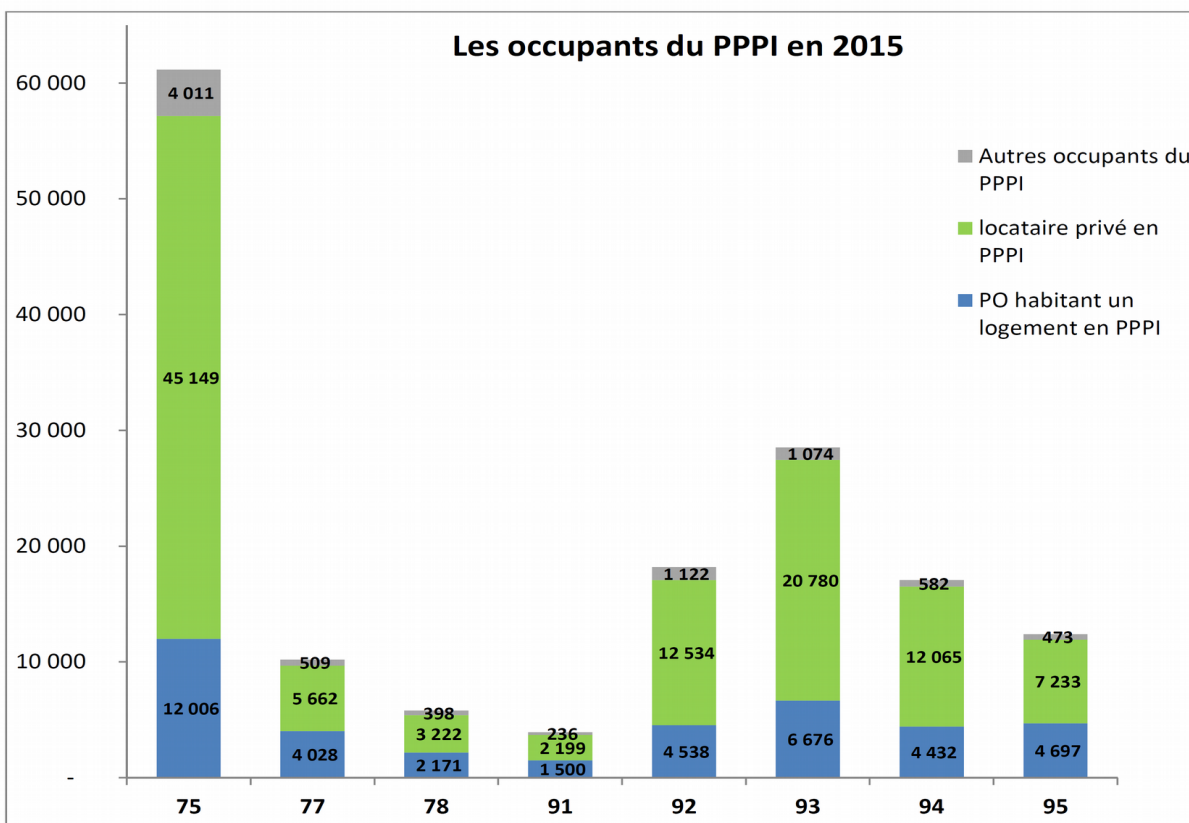
Chiffres clés du parc privé francilien

Prise d'arrêtés d'insalubrité en 2017



Environ 1 000 arrêtés d'insalubrité en 2017

Les occupants du PPPI en 2015



Source : Filocom 2013, CD-ROM PPPI Anah 2015 / Traitement DRIHL SOEE-MLC / Février 2018



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Chiffres clés du parc privé francilien

1. Chiffres clés du parc de copropriétés fragiles et en difficulté

- Environ 700 000 copropriétés en France dont 140 000 en Ile-de-France, représentant environ 2,7 millions de logements (4 915 copropriétés immatriculées au 31/12/2017)
- Accompagnement par les aides de l'Anah pour 2017 :
 - 8 724 logements dans des copropriétés dégradées (dont 1 028 très dégradés) et 933 dans des copropriétés fragiles (nouveau dispositif Habiter Mieux copropriétés fragiles)
 - 24,9 M€ engagés pour les aides aux travaux des copropriétés dégradées (53 % des subventions versées)
 - 4 841 logements situés dans des quartiers de politique de la ville subventionnés à hauteur de 12M€ par l'Anah au titre de l'aide aux syndicats de copropriétaires
- Région Ile-de-France :
 - 58 programmes OPAH-CD et Plans de sauvegarde actifs en 2017
 - 16 POPAC et 3 VOC actifs en 2017



Les copropriétés fragiles en Ile-de-France

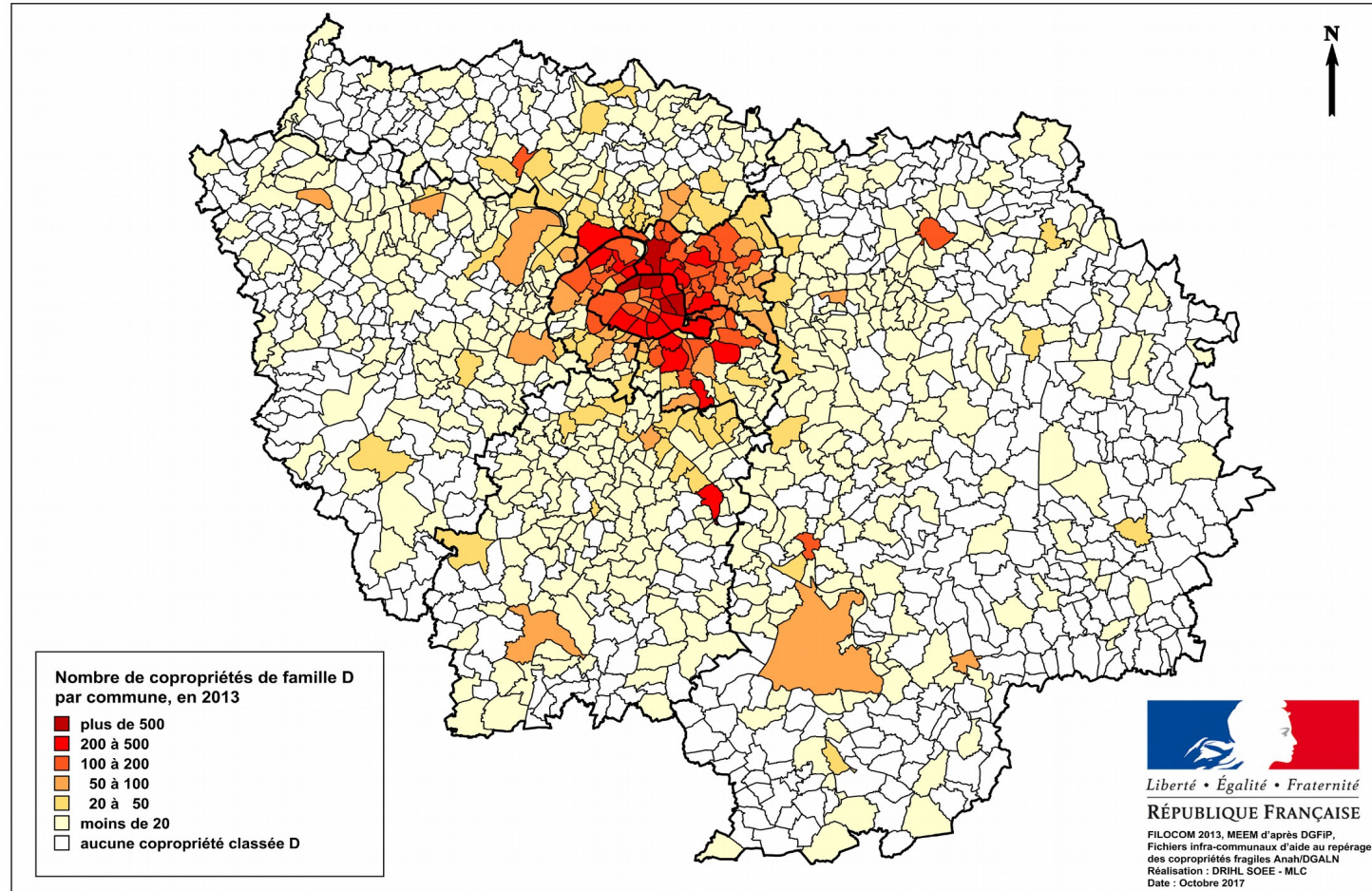
23 534 copropriétés classées en famille D (plus fort potentiel de fragilité) par l'Anah en 2013

Critères de fragilité de l'Anah :

- situation socio-économique des occupants (revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et nombreuses)
- état du bâti (classement cadastral, époque de construction)
- positionnement sur le marché (vacance de longue durée)
- difficultés des propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété
- présomption de présence de marchands de sommeil

→ famille D = plus fort potentiel de fragilité

Les copropriétés classées en famille D en 2013



L'identification des copropriétés fragiles et dégradées



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Critères utilisés pour la construction de l'Observatoire régional des copropriétés fragiles :

1. Premier indicateur : Le taux de ménage exonéré du paiement de la taxe d'habitation :

- Indicateur recoupant les ségrégations locales mais avec un spectre large permettant des différenciations à toutes les échelles
- Perspectives liées à la réforme de la taxe d'habitation :
 - Court terme : Donnée disponible pour le prochain millésime de la base fiscale (2015 et 2017)
 - Long terme (Pistes de travail) : Recours au nouveau fichier Filocom (Fideli) ; Croisement de différentes sources fiscales à l'échelle des logements et des adresses avec des indicateurs complémentaires de fragilité (âge, taille des ménages, typologie des familles...)

2. Deuxième indicateur : Le nombre et le montant des transactions au sein de la copropriété pendant les cinq premières années

- Indicateur comparant le nombre de transaction et le prix moyen des transactions dans la copropriété avec un territoire de référence.

3. Possibilité d'accès à l'observatoire pour les collectivités qui se lancent dans les POPAC ou des VOC



Critères de fragilité du parc de copropriétés

Autres types de critères de détection des copropriétés dégradées : Exemple de l'Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles d'habitation à Paris

1. Indicateurs retenus : Types d'immeubles, qualité du bâti et entretien au travers des procédures, occupation et gestion.
2. Modalité de détermination de la dégradation : Analyse croisée des indicateurs grâce à un système de pondération et de notation.
3. Présentation des 9 facteurs de risque auxquels la pondération est appliquée.

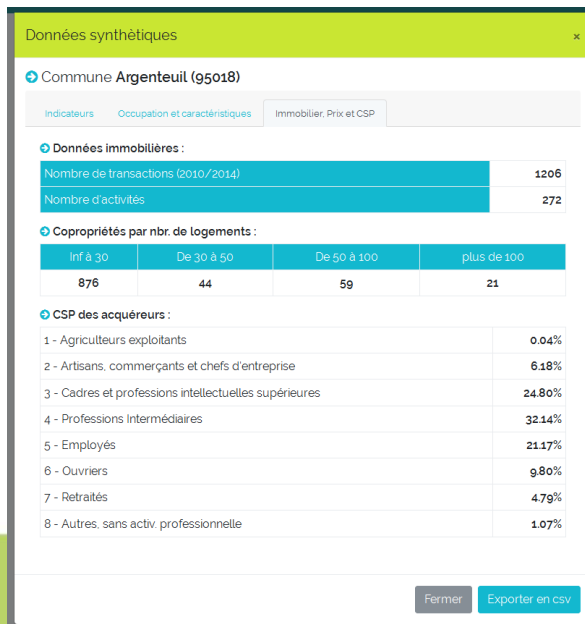
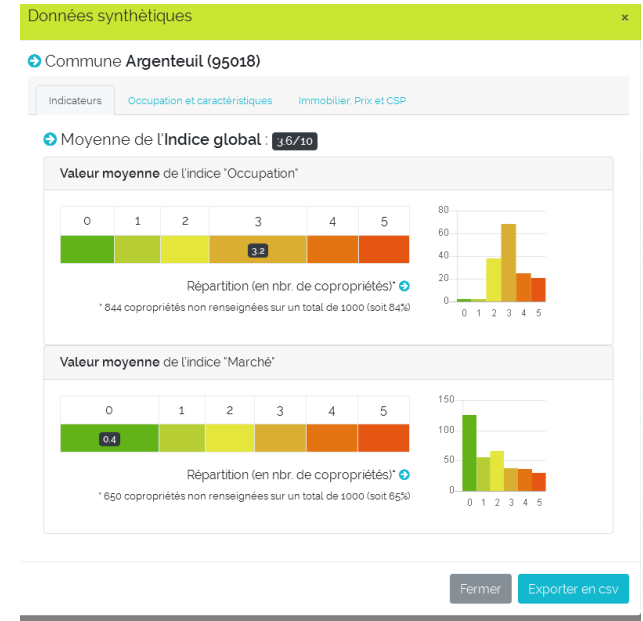
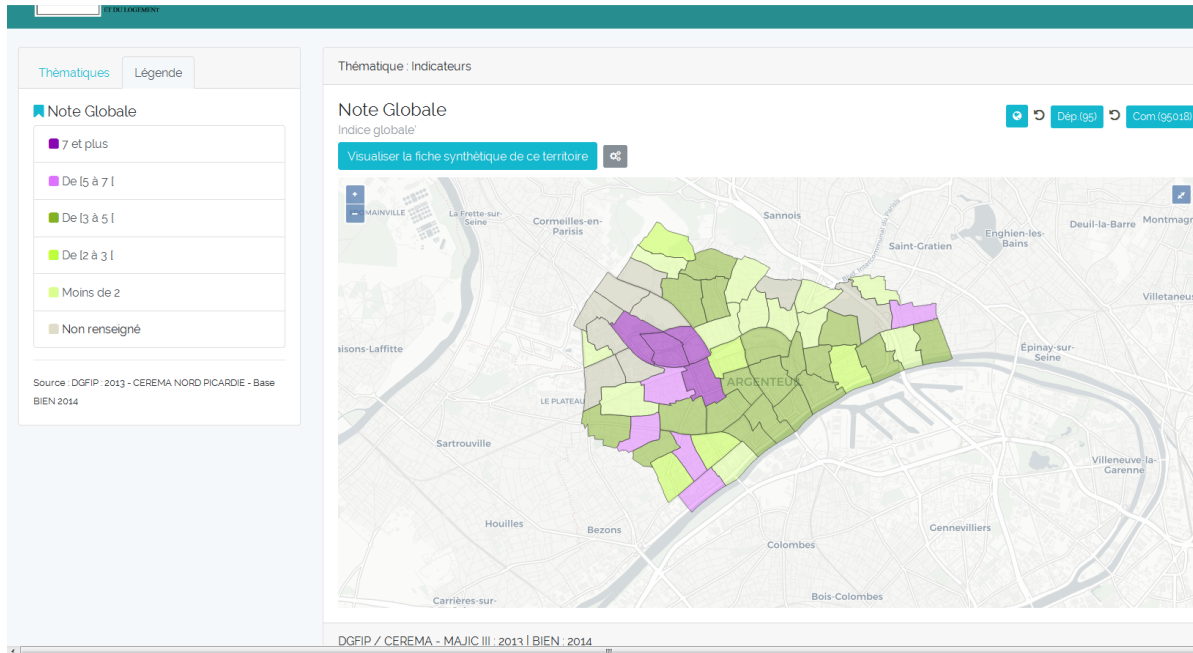
Facteurs de risques dans les immeubles du parc privé, de 2011 à 2017

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



Exemple d'utilisation de l'Observatoire des copropriétés fragiles d'Ile-de-France



PREFET
DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE



Données régionales synthétiques issues de l'Observatoire régional des copropriétés fragiles

Territoire	Indice global			Nombre de copropriétés	Taille moyenne des copropriétés	nombre de logements	Taux occupation		Nombre de transactions 2010/2014
	Total	Indice occupation	Indice Marché				Propriétaire occupant	Locataire	
75	2,9/10	1,1/10	1,8/10	43 640	65	1 026 649	51%	49%	115 074
77	3,6/10	2,2/10	1,4/10	9 288	68	143 078	64%	36%	26 277
78	3,4/10	1,7/10	1,7/10	12 990	140	240 443	60%	40%	37 846
91	3,6/10	2,2/10	1,4/10	10 402	181	177 617	60%	40%	31 951
92	3,1/10	1,4/10	1,7/10	21 944	83	475 991	56%	44%	83 465
93	4,2/10	2,6/10	1,6/10	16 894	70	253 768	60%	40%	36 037
94	3,6/10	2,0/10	1,6/10	16 515	69	292 609	60%	40%	49 744
95	4,1/10	2,7/10	1,4/10	8 132	84	160 148	62%	38%	26 254
Total IDF				139 805		2 770 303			406 648



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Merci pour votre attention.



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

