



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Les ravalements des immeubles parisiens

Synthèse de l'étude sur
l'impact du décret dit
« travaux embarqués »

Août 2023

Nous tenons particulièrement à remercier la ville de Paris ainsi que l'Agence Parisienne du Climat, pour les données et les éléments de contexte fournis pour la réalisation de cette étude.

Rédacteurs

IN NUMERI

Delphine KERBOUL (DRIEAT)

Relecteur(s)

Nathalie BOUSQUET (DRIEAT)

Aurore FARGETTE (DRIEAT)

Vincent GOUSSIN (DRIEAT)

Baptiste LORENZI (DRIEAT)

Guillaume PRIVAT (Agence Parisienne du Climat)

Benjamin ROUGEYROLES (Agence Parisienne du Climat)

Sommaire

Les principaux chiffres de l'étude	4
Les objectifs de l'étude	4
1 Les autorisation de travaux disponibles dans l'Open Data de la Ville de Paris	5
Les autorisations de ravalement à Paris depuis 1990	5
Le centre plus souvent ravalé que la périphérie.....	6
Des ravalements partiels... ..	7
... et des travaux fractionnés.....	7
Fréquence des ravalements.....	7
Évolution des travaux d'isolation	7
Des travaux d'isolation plus fréquents dans les arrondissements avec logements sociaux	9
2 Les résultats de l'enquête auprès des syndics de copropriété	10
17 % des autorisations de ravalement ne sont pas suivies de travaux	10
L'élément déclencheur du ravalement : l'état des façades plutôt que les injonctions	10
Le décret « travaux embarqués » : assez connu mais de peu d'impact.....	11
Conclusion	11

Les principaux chiffres de l'étude

- Entre 1990 et 2021 : 98 000 ravalements autorisés par la ville de Paris ;
- entre 2008 et 2021 : environ 1 700 travaux d'isolation ont été autorisés par la ville de Paris ;
- de 2014 à 2021 : entre 5 % et 7,5 % des demandes d'autorisation de ravalement comprennent des travaux d'isolation.

Les objectifs de l'étude

Mesurer l'impact du décret dit « travaux embarqués » sur le périmètre de la ville de Paris

Le décret n° 2016-711 dit « travaux embarqués », modifié par les décret n° 2017-919 du 9 mai 2017 et n° 2021-872 du 30 juin 2021, rend obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 la réalisation de travaux d'isolation thermique dès « qu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants » (article R173-4 à R173-7 du code la construction et de l'habitation).

D'autre part, le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit dans son article L126-2 que :
« Les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Les travaux nécessaires sont effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. ».

Dans ce contexte, l'objectif de l'étude est de mesurer les effets globaux du décret dit «travaux embarqués», d'évaluer le niveau de connaissance du décret ainsi que son impact sur les pratiques en matière de ravalement de façade.

L'existence d'une base de données en open data des autorisations administratives de travaux à la ville de Paris a déterminé le choix du périmètre géographique de l'étude.

La première partie de l'étude est une exploitation statistique de cette base de données et concerne tous les types de bâtiments : logement et tertiaire, privés ou publics...

La seconde partie de l'étude cible spécifiquement un certain type de bâtiments, les copropriétés, à travers une enquête auprès des syndics professionnels portant sur les travaux de ravalement et d'isolation.

1 Les autorisations de travaux disponibles dans l'Open Data de la Ville de Paris

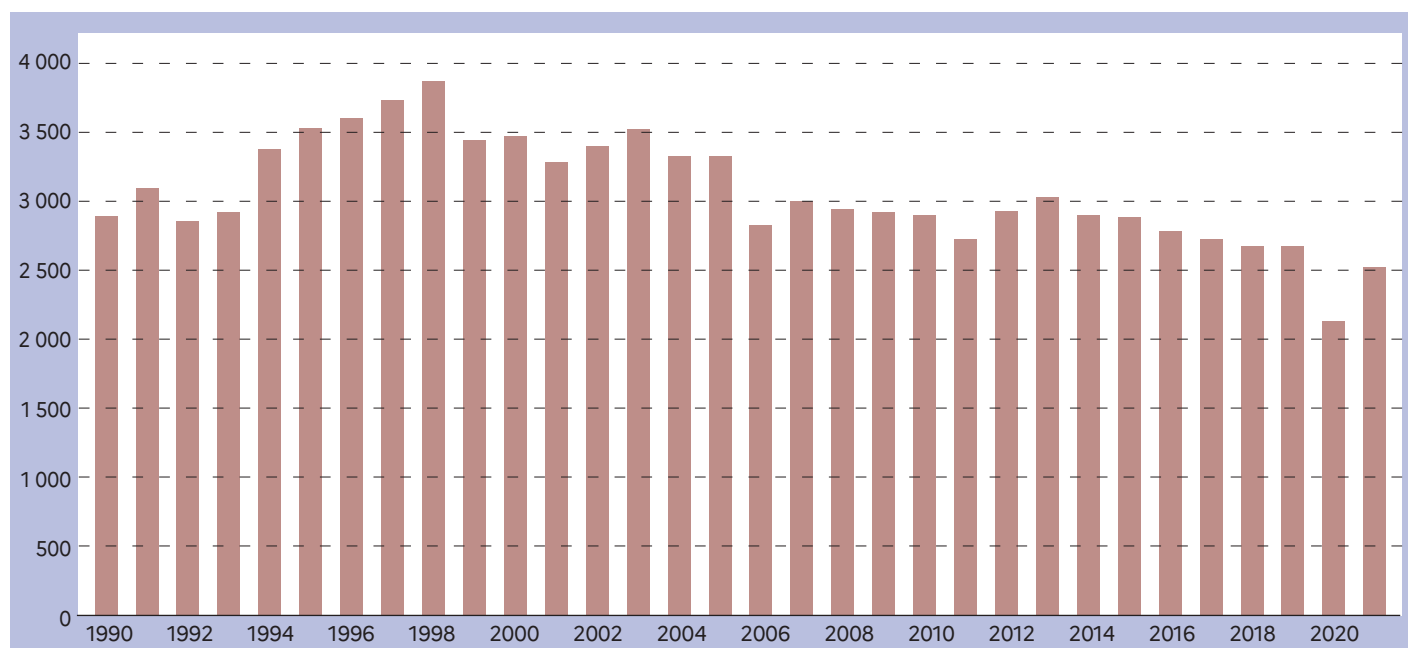
Les autorisations de ravalement à Paris depuis 1990

L'analyse des autorisations administratives a permis d'identifier 98 000 ravalements autorisés par la ville de Paris depuis 1990, ce qui représente 37 % des autorisations d'urbanisme. Les ravalements sont caractérisés soit par un champ spécifique (données avant 2008) soit par l'analyse du texte contenu dans le champ « description des travaux ».

On peut observer trois périodes distinctes :

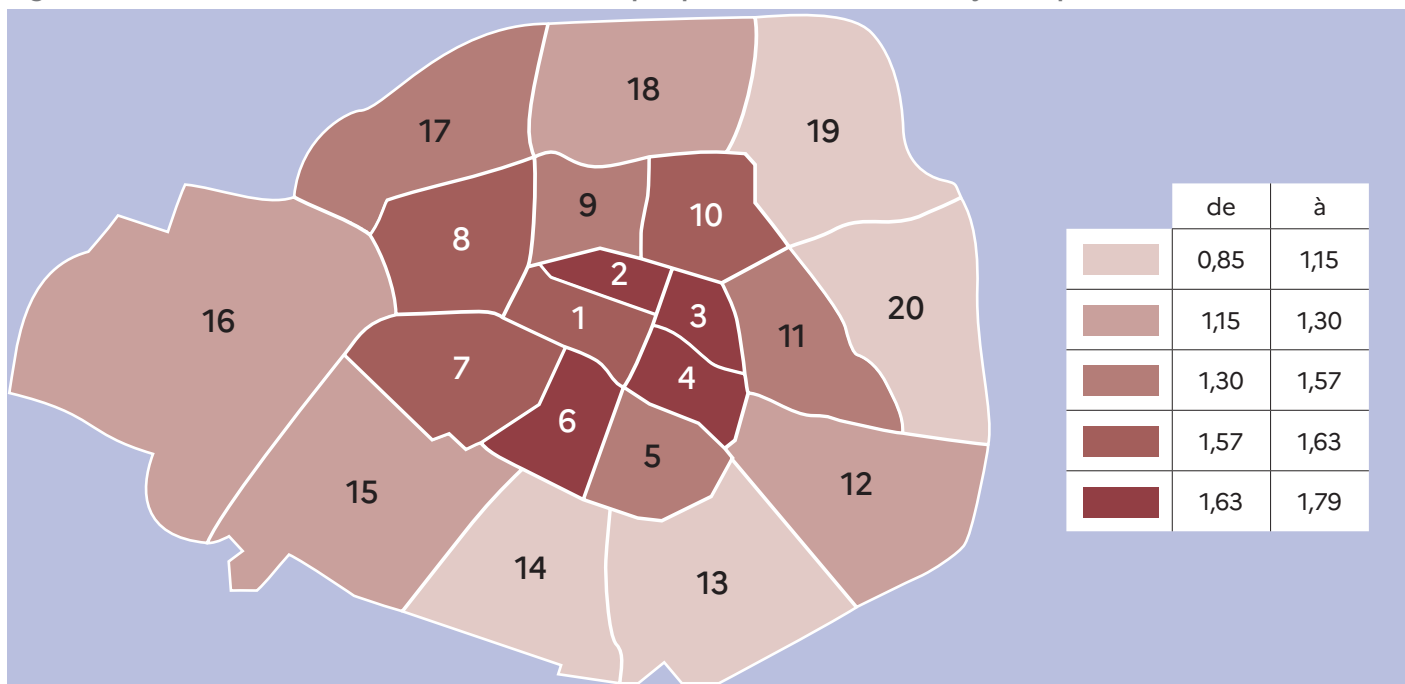
- De 1990 à 1998, le nombre d'autorisations de ravalements **augmente**, d'environ 3 000 à près de 4 000 autorisations par an. Cette augmentation est liée à la politique de ravalement de la ville de Paris dans les années 1990 ;
- Entre 1999 et 2005, le nombre d'autorisations de ravalement est relativement **stable**, autour de 3 400 par an ;
- A partir de 2006, le nombre de ravalements **diminue** lentement. Le nombre de ravalements autorisés se situant entre 2 700 et 3 000 par an ;
- Sur l'année 2020, en raison de la crise sanitaire, le nombre de ravalements autorisés montre un net creux.

Figure 1 : Évolution du nombre de ravalements



Le centre plus souvent ravalé que la périphérie

Figure 2 : Nombre d'autorisations de ravalement par parcelle, en 30 ans, moyenné par arrondissement



Source : IN NUMERI d'après l'Open Data de la ville de Paris

Figure 3 : Période de construction des immeubles parisiens



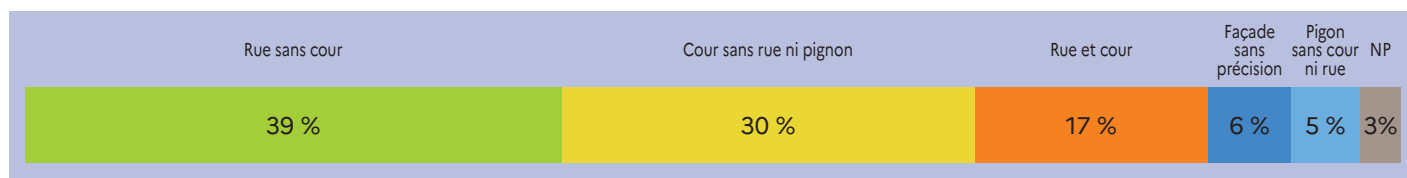
Source : www.comeetie.fr/galerie/BatiParis/#12/48.8589/2.3491

Les arrondissements du centre de Paris (du 1^{er} au 4^{ème} et le 6^{ème}) sont ceux qui ont la plus forte densité d'autorisation de ravalement par parcelle sur 30 ans ; les arrondissements périphériques, du 12^{ème} au 20^{ème}, ont des taux de ravalement inférieurs à la moyenne. Les arrondissements où l'on constate le plus de ravalements à la parcelle sont ceux où le prix au m² est le plus élevé, mais également ceux où se situent les immeubles les plus anciens, immeubles haussmanniens ou immeubles d'avant 1850.

Des ravalements partiels...

La nature des travaux décrits dans les demandes d'autorisation montre que ces ravalements couvrent rarement l'intégralité des façades d'un immeuble. Dans près des deux-tiers des cas, il s'agit d'un ravalement partiel, concernant soit la cour mais pas la rue, soit la façade sur rue mais pas l'arrière du bâtiment, voire un pignon seul.

Figure 4 : Répartition des autorisations de travaux de ravalement par type de ravalement, à partir des mots présents dans la description de travaux



... et des travaux fractionnés

Si un peu plus de la moitié des immeubles n'a fait qu'une demande d'autorisation de ravalement en 30 ans (36 000 sur 61 000), parmi ceux qui en ont fait au moins deux, les délais sont très courts, de quelques années, voire quelques mois entre deux demandes, reflétant très probablement des travaux de ravalement fractionnés.

Fréquence des ravalements

Les travaux fractionnés se retrouvent dans la fréquence des ravalements : le délai entre deux autorisations de ravalement est le plus souvent compris entre un et trois ans. En revanche, l'analyse du nombre d'années entre deux ravalements pour les adresses pour lesquelles il y a eu au moins une autorisation de ravalement depuis 1990 montre un nombre important de bâtiments qui, au 31 décembre 2021, n'ont pas été ravalés depuis plus de 10 ans.

Évolution des travaux d'isolation

L'analyse du champ descriptif des travaux a permis d'identifier les travaux d'isolation grâce à la présence des mots « isolation », isolation thermique par l'extérieur, ... Depuis 2008, environ 1 700 travaux d'isolation ont été autorisés par la ville de Paris (voir figure 5).

- **Entre 2008 et 2016 : augmentation continue et rapide des travaux d'isolation.**

Cette augmentation est liée aux politiques publiques de la ville de Paris, en particulier les deux premières Opération Programmée d'Amélioration Thermique du Bâtiment (OPATB) dans le 13^e et le 19^e. Notons aussi la création de l'Agence Parisienne du Climat (APC) en 2011, qui accompagne les copropriétés dans les travaux de rénovation énergétique ;

- **2017-2019 : Augmentation du nombre de travaux d'isolation**, reflet de la politique et du contexte national (décret « travaux embarqués). Au niveau de la ville de Paris, 2016 correspond aussi à l'année de lancement du programme Eco Rénovons Paris, un programme d'intérêt général pour encourager la rénovation énergétique et environnementale des immeubles d'habitation ;

- Enfin, 2020-2021 a été marquée par le **recul des travaux d'isolation en raison de la crise sanitaire** qui fragilise l'élan des travaux énergétiques entamé depuis 2008.

Figure 5 : Évolution du nombre de travaux d'isolation

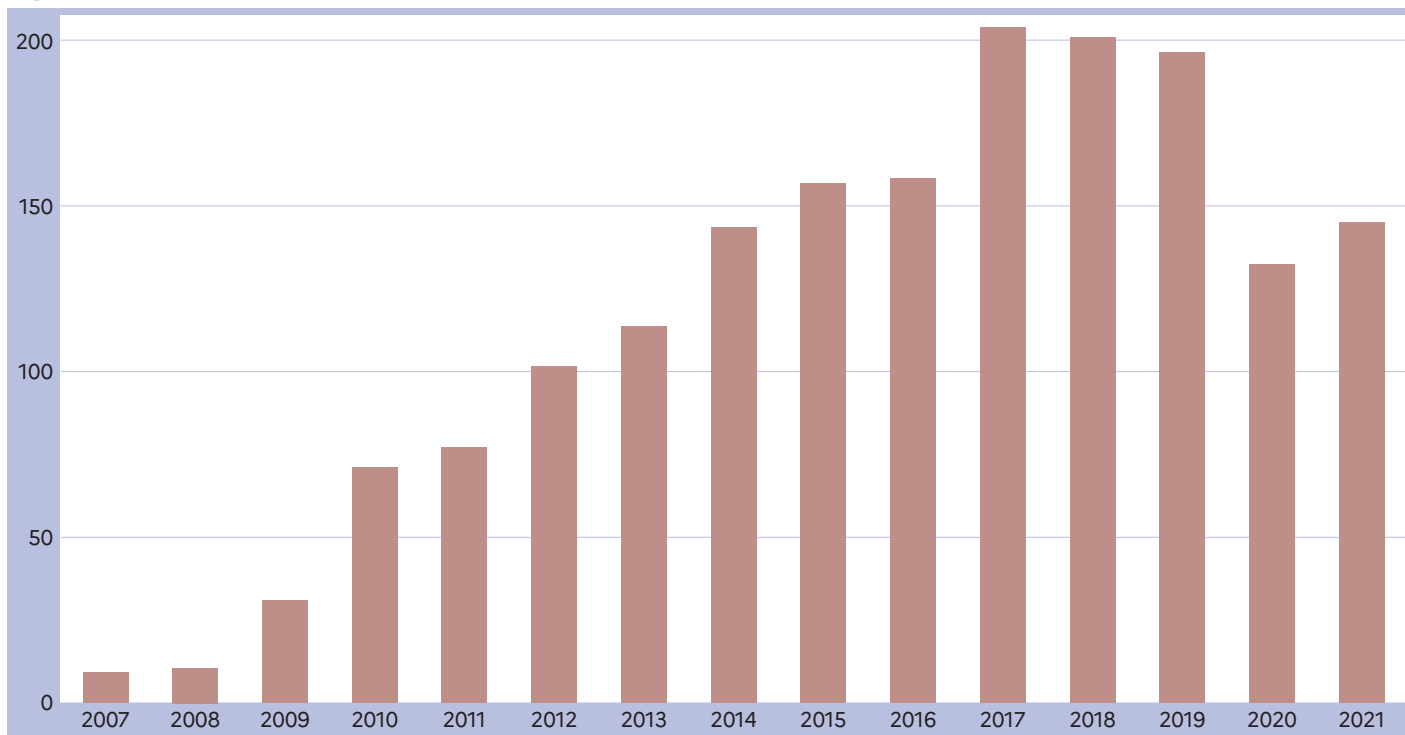


Figure 6 : Évolution du taux de travaux comportant de l'isolation parmi les demandes d'autorisations de ravalement



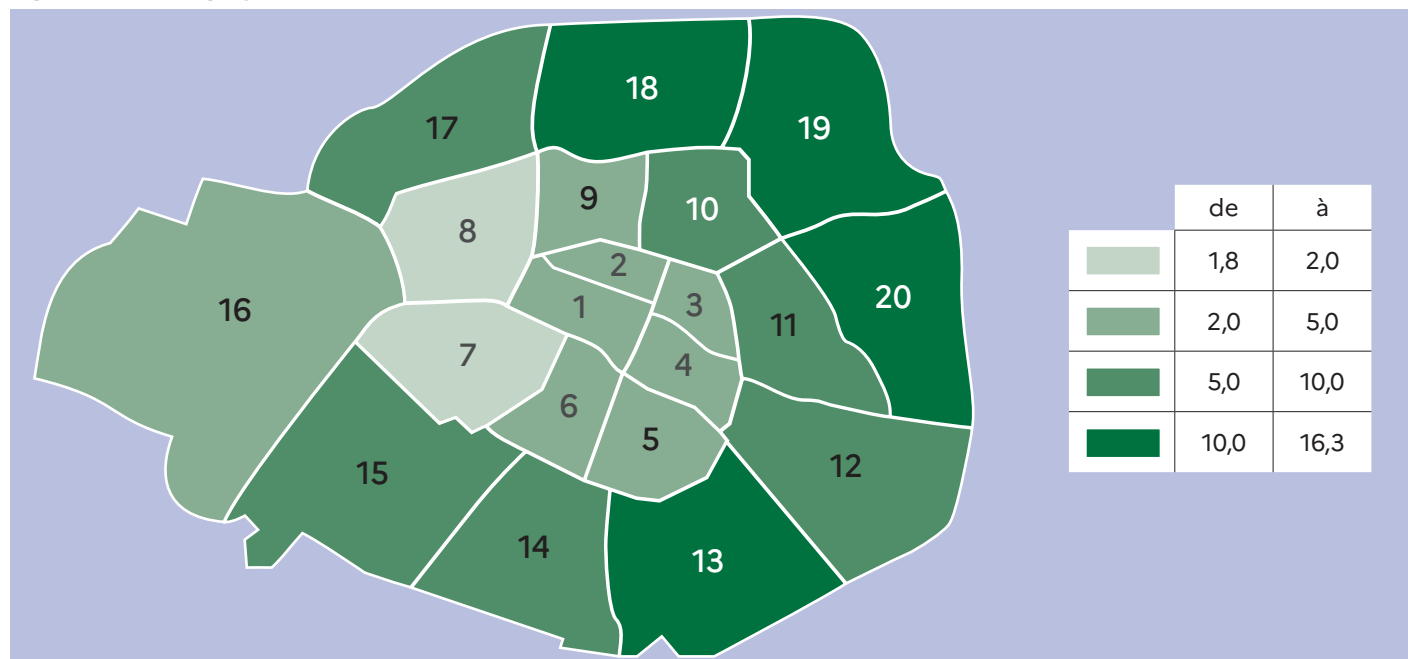
Pour évaluer l'impact du décret « travaux embarqués », le taux de travaux d'isolation (rapport entre le nombre de travaux comportant de l'isolation et le nombre de ravalements totaux) a été calculé (voir figure 6).

Ce taux était négligeable jusqu'en 2008, puis il suit la courbe d'évolution du nombre de travaux d'isolation. Notons qu'en 2021, malgré une augmentation du nombre de demandes d'autorisations de ravalements et de travaux d'isolation par rapport à 2020, le taux, lui, diminue.

Il semble bien y avoir un effet du décret dit « travaux embarqués » du 30 mai 2016 avec une forte augmentation du taux d'isolation en 2016 et 2017. Néanmoins il reste relativement modeste, et il est difficile de l'évaluer séparément de l'impact de la politique de la ville, et de l'accompagnement par l'APC.

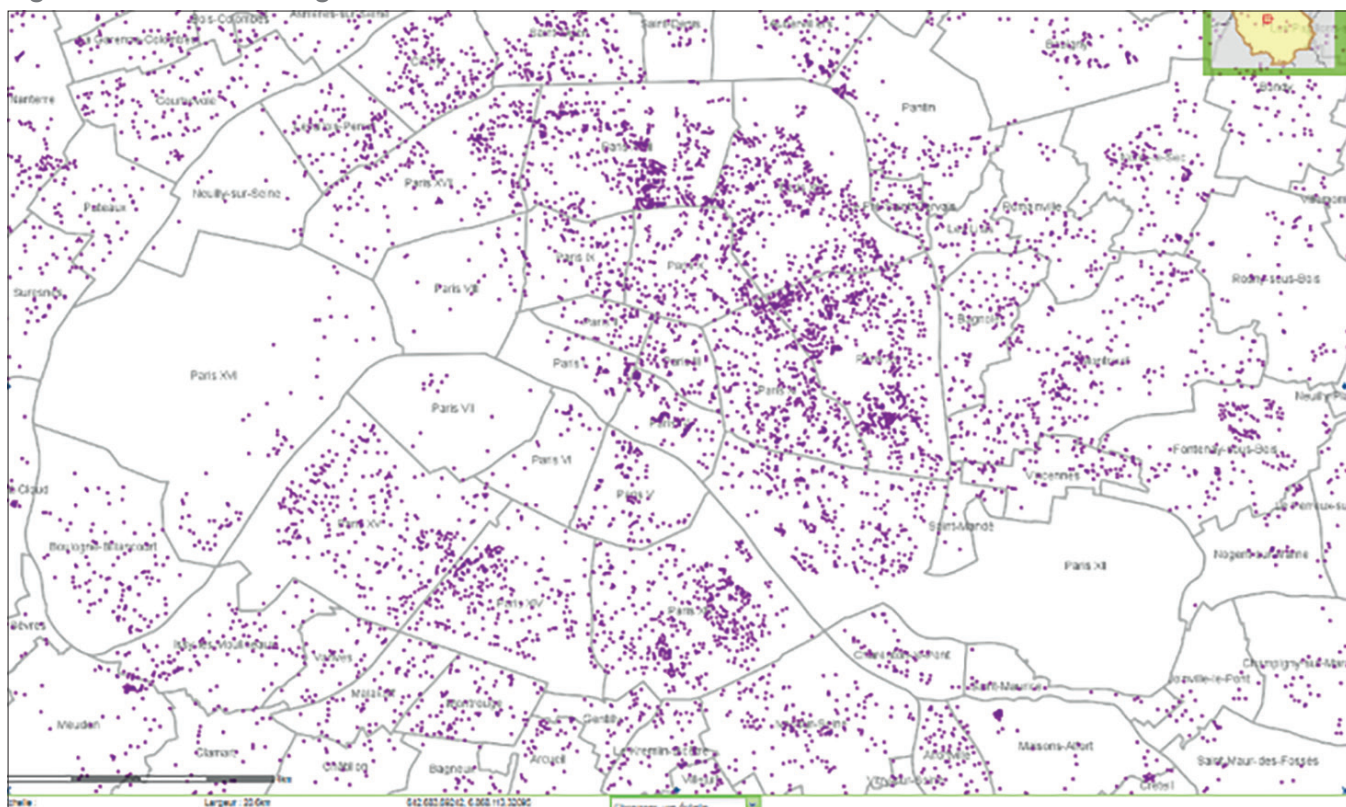
Des travaux d'isolation plus fréquents dans les arrondissements avec logements sociaux

Figure 7 : Cartographie du taux de travaux d'isolation dans les autorisations de ravalement en 2016-2021 (%)



Source : IN NUMERI d'après Open Data de la Ville de Paris

Figure 8 : Position des logements sociaux d'Île-de-France



Source : BATISIG, DRIEAT Île-de-France

Le taux de travaux d'isolation dans les autorisations de ravalement est inégalement réparti sur le territoire avec une prépondérance des arrondissements périphériques par rapport aux arrondissements centraux. Le taux dépasse même 10 % dans le Nord-Est (18^e, 19^e, 20^e) et le 13^e arrondissement. Cette répartition est fortement corrélée avec la position des logements sociaux. Ceci est à rapprocher de la politique de la ville de Paris qui octroie des subventions aux bailleurs sociaux pour les travaux d'isolation. Elle est également liée à la période de construction des immeubles (voir Figure 3 : Période construction des immeubles parisiens), l'isolation par l'extérieur étant plus facile à réaliser sur des façades en béton de la deuxième moitié du XX^e siècle que sur des façades anciennes ou à intérêt patrimonial.

2 Les résultats de l'enquête auprès des syndics de copropriété

La deuxième partie de l'étude se focalise sur les ravalements et travaux d'isolation des copropriétés, qui représentent 87,5 % des logements à Paris. Elles sont un enjeu important de la rénovation énergétique en raison de la spécificité de la prise de décision et de la difficulté à faire engager des travaux collectifs par des propriétaires individuels.

Un questionnaire sur les travaux de ravalement et les travaux d'isolation associés a été envoyé au premier semestre 2022 à un échantillon de 933 syndics professionnels, pour lesquels des travaux de ravalement ont été autorisés entre 2017 et 2021. 182 réponses ont été reçues, soit un taux de réponse de 19,5 %. Les immeubles de l'enquête sont majoritairement anciens (68 % construits avant 1915), de type Haussmannien à 43 %, et répartis équitablement entre les quartiers, avec une légère prépondérance du Nord-Est Parisien (10^e, 11^e, 12^e et 18^e, 19^e, 20^e) (33 %).

14 % des immeubles de l'enquête ont réalisé des travaux d'isolation en même temps que le ravalement.

17 % des autorisations de ravalement ne sont pas suivies de travaux

Le taux de réalisation des ravalements pour lesquels une autorisation a été délivrée se situe autour de 80 %. Dans 17 % des cas, ces travaux n'ont pas eu lieu. Les raisons les plus fréquentes du non démarrage des travaux sont :

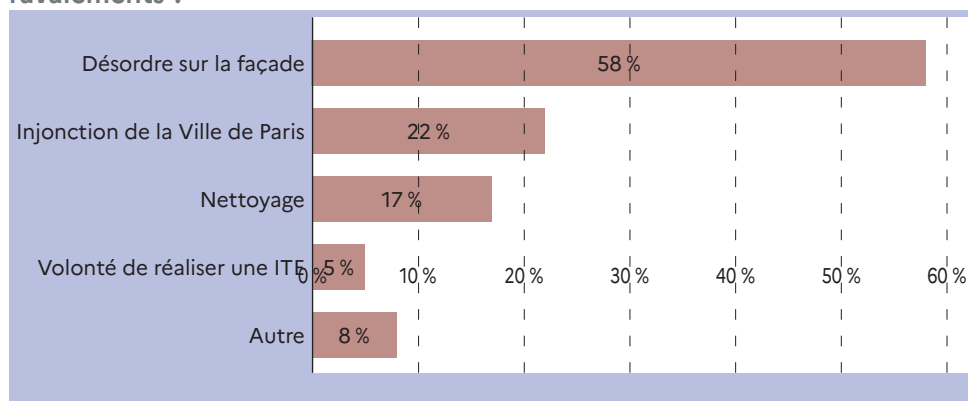
- l'attente du vote des travaux en assemblée générale, les travaux étant votés en moins de deux ans dans 66 % des cas, mais jusqu'à 4 ans dans 11 % des cas ;
- la réalisation d'autres travaux plus urgents ;
- les difficultés financières ou encore le refus de la copropriété ;
- le refus de l'Architecte des bâtiments de France dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur.

L'abandon des travaux est plus fréquent quand il s'agit d'un ravalement partiel, concernant la cour seule ou un pignon que quand le ravalement concerne l'ensemble du bâtiment.

L'élément déclencheur du ravalement : l'état des façades plutôt que les injonctions

Selon les déclarations des syndics, la première raison pour se lancer dans un ravalement est l'existence de désordres sur la façade (58 % des cas).

Figure 9 : Quel a été l'élément déclencheur du lancement de ces travaux de ravalements ?

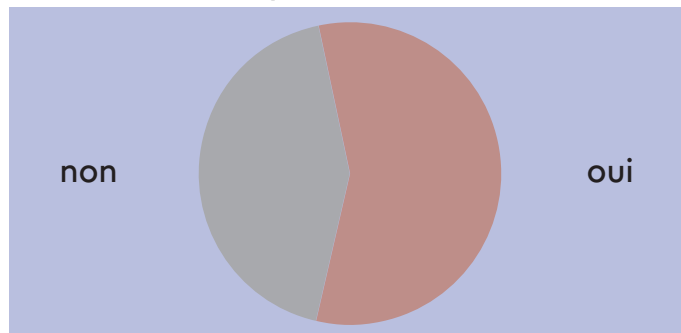


Source : enquête IN NUMERI pour la DRE/AT

Le décret « travaux embarqués » : assez connu mais de peu d'impact

Le décret « travaux embarqués » est connu de près de 60 % des gestionnaires des syndicats de copropriété interrogés.

Figure 10 : Connaissance du décret dit « travaux embarqués »



Source : enquête IN NUMERI pour la DREIAT

Cependant, il affecte peu la réalisation de travaux d'isolation lors du ravalement. En effet, moins d'un tiers des travaux d'isolation ont été réalisés en réponse au décret et 80 % auraient été réalisés sans le décret.

Figure 11 : Les travaux d'isolation sont-ils la conséquence de ce décret ?

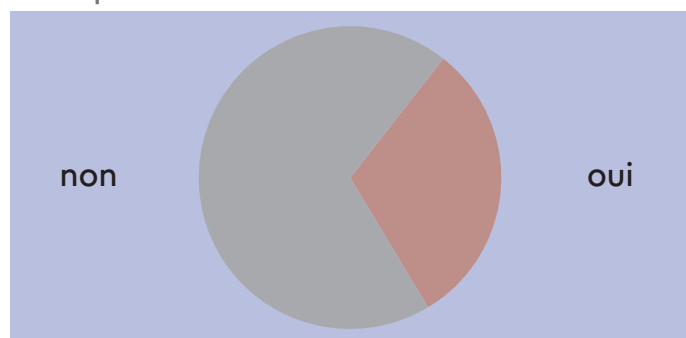
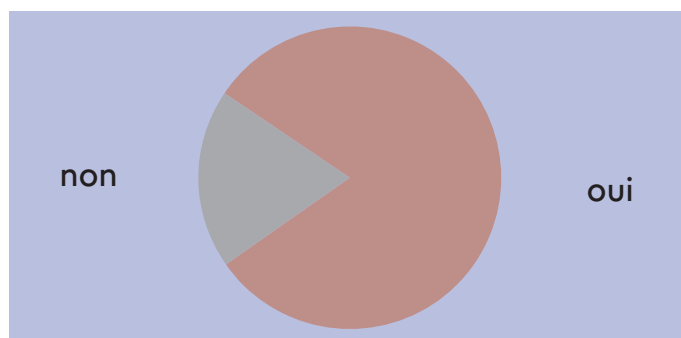


Figure 12 : Les travaux d'isolation auraient-ils été réalisés sans ce décret ?



Source : enquête IN NUMERI pour la DREIAT

Le faible impact du décret se vérifie également à travers le taux de réalisation de travaux d'isolation, identique que l'on connaisse le décret ou non (resp. 15 % et 14 %). Le décret ne suffit pas à motiver les copropriétaires.

Conclusion

Le décret « travaux embarqués » est relativement bien connu des syndicats de copropriétés (57 % selon l'enquête auprès des syndicats). Il a conduit à une augmentation sur Paris du taux d'isolation des bâtiments en 2016 et 2017. Cependant, son effet reste modeste. Les travaux d'isolation ne concernent que peu de demandes d'autorisations de ravalement :

- 7 % selon l'analyse de l'Open data de la ville de Paris,
- 14 % dans l'échantillon de l'enquête.

L'étude montre que les dispositifs d'accompagnement, tels que les subventions aux bailleurs sociaux mis en œuvre par la Ville de Paris mais aussi les dispositifs coach-copro et éco-rénovons paris +, sont nécessaires pour inciter à la rénovation énergétique des bâtiments et accroître l'impact du décret « travaux embarqués ».

L'enquête ciblant uniquement les syndicats, elle laisse de côté les monopropriétaires (y compris les bailleurs sociaux), ainsi que tout le champ des maisons individuelles mais aussi du tertiaire. Elle pourrait être complétée pour approfondir les freins et leviers à la mise en œuvre du décret, et toucher d'autres publics (propriétaires, entreprises de travaux...).

Pour aller plus loin

Site de l'open data de Paris :
<https://opendata.paris.fr/pages/home/>

Coach copro :
www.coachcopro.com/

Le programme éco-rénovons Paris + :
www.apc-paris.com/eco-renovons



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France

Ponant 2 - 27/29 rue Leblanc
75015 Paris cedex 15
Tél : 01 40 61 80 80

Dépôt légal : Septembre 2023
ISBN : 978-2-11-172401-3