

PARIS
GOUTTE D'OR



LE JOURNAL DU QUARTIER

TRAFICS A LA GOUTTE D'OR : (pages 2 et 3)
UN QUARTIER SACRIFIE ?

Secteur de Rénovation : (pages 8 et 9)

**L'OPERATION ILOT PAR ILOT
LES DATES, LES MODIFICATIONS,
LES INCERTITUDES...**

EDITO

(page 3)

LOCATAIRES :
**TOUT SUR LES
NOUVEAUX
TEXTES**

LOI DE JUILLET 89
ET DECRET D'AOUT 89

(pages 13 à 15)



L'avenir à la Goutte d'Or de ces générations montantes se prépare maintenant...
(au départ du Cross)

Et aussi dans ce numéro :

- ENCORE 2 EVACUATIONS POUR PERIL** (page 16)
- UN CENTRE D'ANIMATION JEUNESSE ?** (page 4)
- SALLE St BRUNO "NEW-LOOK"** (page 5) **SQUARE LEON : LE PLAN** (page 7)
- ADIEU COCHON !** (page 10) **PARKING A PROBLEMES** (page 7)
- ECHOS DIVERS** (page 6) **PHOTOGRAPHIE DE LA GOUTTE D'OR** (page 11)

TRAFICS :**CONTRE LA LOGIQUE
DU QUARTIER SACRIFIÉ !**

La police française est l'une des meilleures du monde... Combien de fois n'a-t-on pas entendu cette phrase dans la bouche de nombreux responsables politiques !

Les habitants de la Goutte d'Or ne demandent qu'à souscrire à ce jugement même s'il a un côté "cocorico" un peu marqué... mais cela leur est bien difficile quand ils voient ce qui se passe dans leur quartier:

Un "quartier de tolérance"...

- le trafic de drogue est toujours aussi prospère (le seul changement apparu depuis quelques années, c'est le déplacement des dealers vers Château-Rouge et vers les rues Myrha et Léon),

- les nombreux joueurs de dés obstruent de plus en plus, jour et nuit, la rue de la Charbonnière, ce qui cause de nombreuses nuisances aux riverains parmi lesquels les enfants fréquentant le local de l'Association "Les Enfants de la Goutte d'Or". De même ne cesse de s'étendre sur le boulevard de la Chapelle le "marché aux voleurs" (appellation donnée par la population),

- le proxénétisme hôtelier ressurgit dans des endroits connus de n'importe quel observateur moyen, et à plus forte raison de la police.

On pourrait aussi parler de la pollution et de la saleté

"entretenues" par quelques commerçants du quartier, et cela en toute impunité depuis des années.

Face à tous ces problèmes, on peut légitimement s'interroger : "Que fait donc la police?". Poser cette question aux responsables - Préfecture de Police ou commissariat du quartier - amène à entendre de longs développements sur les difficultés juridiques et techniques rencontrées par les services intéressés. Ce qui est certain à n'en pas douter, mais ne peut servir en aucun cas de justificatif.

Tolérer le trafic de drogue, c'est accepter la déchéance et même la mort de nos enfants, de nos amis, de nos voisins. Tolérer l'existence de ces hôtels ou cafés fonctionnant comme des maisons de passe, c'est accepter l'exploitation scandaleuse de ces femmes qui sont plus ou moins contraintes de vendre leur corps pour le plus grand bénéfice de leur "tôlier". Et l'on pourrait continuer ainsi sur les autres points pour lesquels notre quartier "bénéficie" (!) de "tolérances".

Pourquoi ces "tolérances" chez les responsables des services de police? A se demander si les habitants de la Goutte d'Or méritent encore d'être respectés et reconnus dans leur dignité?

* * *

Notre conviction est la suivante: nous pensons que deux causes fondamentales s'additionnent et empêchent tout progrès sérieux.

Un quartier sacrifié...

La première est l'idéologie du quartier sacrifié ou du "quartier réservé" : on préfère concentrer les différents trafics dans des endroits connus, repérés et repérables, ce qui les rend plus faciles à maîtriser. La Goutte d'Or, de par son passé et sa composition sociologique, est l'un de ces quartiers "réservés".

On a vu certains maires de banlieue se plaindre lorsque les trafiquants de l'îlot Chalon se sont répandus dans toute la région parisienne.

Pourquoi faut-il que certains quartiers soient toujours sacrifiés?

La Goutte d'Or en a assez de payer pour assurer la tranquillité des beaux quartiers de la capitale ou des banlieues.

**Complaisance...
complaisance...**

La deuxième cause est la complaisance que semblent montrer quelques policiers envers des trafiquants du quartier (parce qu'ils serviraient d'"indic" ou pour d'autres raisons moins avouables).

- Comment expliquer sinon qu'une dizaine de femmes

../..

aient pu travailler pour le plus grand profit du propriétaire d'un hôtel de la rue de la Goutte d'Or sans que la police n'intervienne? Il a fallu un crime pour que cela cesse.

- Comment expliquer que les PV mis par les Services de la Propreté à tel commerçant pollueur soient systématiquement retirés par un policier?

- Comment expliquer que d'autres hôtels ou bars servant de maisons de passe continuent à fonctionner?

- Et comment expliquer que certains gros commerçants continuent à polluer?

On pourrait citer encore ces témoignages de riverains de la rue de la Charbonnière décrivant les relations existant entre les "caissiers" des jeux et certains policiers: on croirait assister à un remake du film "Les Ripous".

Messieurs de la police, nous voulons toujours croire que vous êtes l'une des meilleures du monde.

A vous de le montrer.

Que les hommes politiques prennent leurs responsabilités ainsi que les différents policiers à chaque échelon de la hiérarchie (du Ministre au policier de base en passant par le Préfet de Police et le Commissaire) et notre quartier retrouvera sûrement toute la douceur de vivre qu'il n'aurait jamais du perdre!



EDITO

Lors de la dernière Commission "Ilot Sensible Goutte d'Or" (23 Octobre dernier), différentes informations furent données par son Président, Alain JUPPE, adjoint au Maire de Paris et conseiller du 18ème. Parmi les plus importantes, il faut noter le projet de revoir l'aménagement des îlots 4 et 5 du secteur de Rénovation et éventuellement de la Villa Poissonnière (cf p 8), la création d'un Centre d'Animation pour la Jeunesse (cf p 4), l'avancée du projet de locaux associatifs Salle St Bruno (cf p 5), etc... Pour notre part, nous avons insisté sur les problèmes de trafics (cf p 2), de périls (cf p 16), de relogement des résidents d'hôtels meublés, et demandé la création d'un bureau de poste (cf p 4) dans le quartier et l'aménagement de la station RATP Barbès (cf p 6). Nous avons signalé aussi les problèmes se posant au nouveau parking (cf p 7). Nous sommes revenus à nouveau sur la "mal-propreté" du quartier, notamment à propos de la décharge créée par l'aménagement du "mini-square" à l'angle des rues de Chartres et de la Goutte d'Or (cf p 6).

Enfin, nous avons réclamé une attention particulière de l'Aménageur sur le problème délicat de l'équilibre commercial (cf p 10).

Si sur la plupart de ces points, il semble que les élus et les différents responsables concernés soient sur la même longueur d'ondes que nous, il est par contre un domaine sur lequel nous sommes encore insatisfaits : il s'agit du relogement des résidents d'hôtels meublés. Une solution a été proposée par le Directeur de la Construction. Nous allons tacher de la mettre en œuvre... mais nous sommes pour le moment plutôt sceptiques. L'avenir nous permettra d'y voir plus clair.

Cependant, nous répétons ici, et nous ferons notre possible pour en convaincre les élus, qu'il faut à la fois promouvoir la multilocation pour ceux qui le souhaitent (comme cela existe en particulier à Grenoble) mais aussi lancer très rapidement le projet spécifique demandé par A. Juppé.

UN CENTRE D'ANIMATION POUR LA JEUNESSE ?

C'est le projet que souhaiterait voir réaliser Hervé Mécheri, adjoint au maire de Paris chargé de la Jeunesse et conseiller du 18ème (cf ci-contre). C'est du moins ce qu'il a annoncé lors de la réunion de la Commission Goutte d'Or.

Conscient du fait que le 18ème (et la Goutte d'Or) n'a pas d'équipement culturel municipal pour la Jeunesse (contrairement à d'autres arrondissements de la capitale), il souhaite qu'un tel centre soit construit dans notre quartier.

Et comme depuis quelques mois, la Direction de la Construction de la Ville cherchait à installer dans les îlots 4 et 5 des équipements "attractifs", il semble que l'on s'oriente vers la construction d'un tel Centre à la Goutte d'Or, dans l'un de ces 2 îlots (partie comprise entre les rues de Chartres et de la Charbonnière d'une part et le Boulevard de la Chapelle - Cf pages 8 et 9).

A quoi ressemblerait ce Centre ?

Il est encore trop tôt pour le dire, mais on pourrait éventuellement y trouver une salle de spectacles, des lieux pour des répétitions de groupes musicaux, une médiathèque et différentes salles pour des activités culturelles (et éventuellement sportives en complément avec le Gymnase de la rue de la Goutte d'Or).

Une initiative intéressante à saluer, qui s'inscrit bien dans la perspective du développement social du quartier.

UN ELU QUI COURT... ET QUI MONTE...

Une des plus grandes nouveautés des dernières élections municipales à Paris, c'est certainement l'arrivée d'un nouvel élu du 18ème promu aussitôt adjoint au Maire de Paris chargé de la Jeunesse.

Hervé MECHERI (puisque c'est de lui qu'il s'agit) présente un profil original : éducateur ayant exercé dans la région parisienne (et continuant à travailler à Poissy), de père d'origine algérienne (de la région de Tébessa) et de mère française, membre de l'Association France-Algérie, plaidant pour la réussite de l'intégration des "beurs" en France et pour la promotion de la jeunesse, il n'a pas oublié l'arrondissement dont il est l'élu puisqu'il y vient souvent répondre aux diverses sollicitations qui lui sont faites. Ainsi, à notre invitation, il est non seulement venu remettre les coupes aux vainqueurs du Cross de la Goutte d'Or (en

"co-habitation" avec Daniel VAILLANT, député du quartier), mais il a tenu à courir les 5 Kms en compagnie de son chef de Cabinet. S'il met aussi bien la main à la pâte pour mener à bien les projets de Centre d'Animation et de locaux associatifs à la Salle St Bruno, alors beaucoup d'espoirs sont permis!

H. Mécheri en train de courir les 5 Kms (à gauche)
et avec D. Vaillant (ci-dessous)



UN BUREAU DE POSTE A LA GOUTTE D'OR ?

Pour tous les habitants du quartier, c'est un calvaire que d'aller au bureau de poste de la rue Ordener. D'abord, parce qu'il est relativement excentré par rapport au quartier et puis parce que rares sont les moments où l'on n'y trouve pas de longues files d'attente. C'est d'ailleurs la plupart du temps le cas de presque tous les bureaux de poste situés dans les arrondissements périphériques de Paris (alors que les files d'attente sont beaucoup plus rares et moins longues dans les arrondissements centraux). Alors, pourquoi ne pas installer un nouveau bureau à la Goutte d'Or ? Le Ministère trouverait facilement le terrain nécessaire à une telle implantation dans les îlots 4 ou 5...

INVITATION

L'ASSOCIATION SERVICE SOCIAL
FAMILIAL MIGRANTS (A.S.S.F.A.M.)

à le plaisir de vous inviter

le Mercredi 29 Novembre 1989 à 16 h 30
à l'inauguration de l'immeuble
situé 1 rue Léon

en présence de

Madame Michèle ANDRE,
Secrétaire d'Etat chargée des Droits des Femmes.

Cet immeuble a été rénové avec la participation d'un groupe de femmes et de leurs familles, avec le soutien des associations Habiter au Quotidien, Association Service Social Familial Migrants et Solidaritoit.

*Rendez-vous à 16 h 30
à l'Ecole Maternelle du 3 rue St-Luc.*

LOCAUX ASSOCIATIFS:**UNE SALLE St BRUNO "NEW-LOOK"?**

Voilà de nombreuses années que les Associations du quartier sont intervenues auprès des élus pour que l'on prévoit des locaux associatifs ouverts à la population. Proposition avait été faite de réaménager la Salle St Bruno (cette chapelle qui se trouve à côté de l'église St Bernard). En effet, cette salle servait déjà de lieu de rassemblement et de réunion, la Paroisse ne l'utilisant que quelques fois par semaine.

Mettre en œuvre une telle proposition est chose complexe : en effet, depuis la loi de séparation des Eglises et de l'Etat (1905), le bâtiment "Chapelle St Bruno" est propriété de la Ville de Paris, affectée comme "chapelle des catéchismes" au diocèse de Paris.

Une fois que les élus avaient donné leur accord de principe, il a fallu qu'une négociation s'engage entre la Ville et l'Archevêché. Accord a été conclu sous la forme suivante: l'affectation de la salle St Bruno serait récupérée par la Ville et en échange un lieu de culte de même surface serait affecté au diocèse dans la ZAC de l'Evangile.

Puis vint la question de l'aménagement de cette salle en locaux plus fonctionnels. Les

Associations ont fait la proposition de créer deux planchers supplémentaires, soit trois niveaux (cf texte ci-contre). La réalisation pratique en a été discutée avec des membres de la Direction de l'Architecture de la Ville de Paris, qui penchaient, eux, plutôt pour la création d'un plancher supplémentaire, soit deux niveaux (pour des raisons de sécurité et de coût). Deux projets devraient être présentés aux élus qui vont trancher.

Sur la destination de ces locaux, un consensus semble s'être dégagé entre les élus et les Associations. Priorité sera donnée à toute activité favorisant l'insertion des habitants du quartier, tout en laissant la porte ouverte aux habitants qui cherchent des lieux de rencontre pour diverses occasions festives.

Restera à envisager les modalités de gestion de ces locaux, qui devraient permettre - grâce à des subventions adaptées - de mener à bien les différents projets associatifs, en collaboration avec les différents services publics intéressés.

Bref, ce dossier semble être entré dans sa phase de réalisation effective, ce dont nous ne pouvons que nous féliciter.

SALLE St BRUNO

Suite aux différentes rencontres provoquées par le CAL XVIIIe, les Associations soussignées de la Goutte d'Or tiennent à préciser les points d'accord auxquels elles sont parvenues en ce qui concerne les propositions de transformation de la salle St Bruno en locaux inter-associatifs :

1) les locaux créés à la Salle St Bruno seront utilisés prioritairement pour contribuer à l'INSERTION de la population de la Goutte d'Or. En plus des Associations locales travaillant dans ce sens, une participation active et régulière des services publics (ANPE, PAIO, CAF, BAS, etc...) sera recherchée afin d'avoir sur place les relais nécessaires au traitement global des problèmes d'insertion.

2) ces locaux seront aussi accessibles (dans des conditions à préciser) à la population du quartier qui cherche un lieu de rassemblement pour différentes occasions festives.

3) une structure à 3 niveaux permettra de dégager les 4 espaces suivants :

- un espace - accueil et orientation - regroupant bureaux et salles pour différentes permanences,
- des salles polyvalentes de taille moyenne (environ 30 m2)
- une grande salle permettant les rencontres plus importantes
- un espace pour le projet "Arbre Bleu" (petite enfance).

4) il sera créé une Association (regroupant les associations locales avec la participation de représentants des services publics concernés) pour gérer l'ensemble des locaux dans le cadre d'une convention à établir avec la Ville de Paris.

Accueil et Promotion**Accueil Goutte d'Or**

(Secours Catholique) - ADCLJC
 ADOS - ASFI AIDDA - Arbre Bleu
 CAL XVIII - Enfants de la Goutte
 d'Or - EGO - Habiter au Quotidien
 Paris Goutte d'Or
 Paroisse St Bernard



ECHOS... ECHOS... ECHOS... ECHOS...

■ **Engagement tenu** : dans notre dernier numéro, nous avons rapporté des décisions prises par Alain JUPPE, adjoint au Maire de Paris, et Président de la Commission Goutte d'Or, à propos des personnes injustement expulsées par l'OPHVP; nous faisons part aussi de la mauvaise volonté manifestée par l'Office HLM pour appliquer ces décisions. Finalement, une des familles expulsée a bien été relogée par l'Office HLM à... Champigny. Par contre, c'est grâce à une nouvelle intervention d'Alain Juppé, sollicité par nous, que l'autre personne expulsée a pu être relogée à Paris (et pas par l'OPHVP).

■ **Relogement opéré par l'OPHVP dans le secteur de rénovation** : près de 550 familles dont environ 55% dans le 18ème arrondissement et près de 28% dans le 19ème.

■ **Restauration immobilière** : 31 immeubles non détruits du secteur de rénovation ont déjà reçu leurs injonctions de travaux. Pour les immeubles restants, la procédure devrait débuter en décembre. Signalons aux propriétaires de ces immeubles qu'ils n'auront que 3 ans pour pouvoir bénéficier des aides et subventions dans le cadre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Ils ont donc intérêt à mettre rapidement en route les travaux urgents (Contacter pour cela le PACTE - Antenne de la Goutte d'Or - 8 rue Richomme - Tél : 42 23 30 36).

■ **Décharge** : on nous avait annoncé qu'un projet de la Voirie et du Service de la Propreté devait remplacer le dépôt d'ordures qu'a si aimablement construit l'OPHVP à l'angle des rues de la Goutte d'Or, de Chartres et Caplat (derrière le mur bordant le "mini-square"). A ce jour, rien n'a été fait, si ce n'est de temps à autre un déblayage des

monceaux d'ordures jetées là par un peu tout le monde. Mais pendant ce temps, les grands bénéficiaires de cette inaction sont les rats qui ont trouvé là un lieu propice à leurs ébats!

■ **52 Goutte d'Or** : les Associations ont fini par réussir à convaincre Alain Juppé de faire que cet immeuble (qui est déjà propriété de l'OPHVP) soit réhabilité. Pour ce, un "cahier des charges" a été transmis par la Ville à l'Association "Habiter au Quotidien" qui va étudier, avec la participation d'autres Associations et des locataires actuels de l'immeuble, la réhabilitation de ce bâtiment (un peu comme cela a déjà été fait pour le 1 rue Léon).

■ **Faubourg-Saint-Denis** : enfin, l'aménagement que nous réclamions, en liaison avec un Comité d'habitants du 10ème, a vu le jour, facilitant ainsi un des accès routiers au quartier de la Goutte d'Or. En effet, comme nous le demandions, la portion du Faubourg-Saint-Denis comprise entre la rue Perdonnet et le Bd de la Chapelle a changé de sens unique. Plus besoin de faire ce détour par la rue Louis-Blanc!

■ **Modification du plan de circulation** : quelques petits changements ont été effectués autour de la rue Pierre-l'Ermite. Peu convaincants, car ils empêchent théoriquement de passer directement de la rue Polonceau à la rue de la Charbonnière, ce que ne respecte pas grand monde. Par contre, rien n'a été fait à ce jour pour empêcher les énormes poids lourds qui viennent obstruer quasi quotidiennement les rues de Jessaint, Affre, de Chartres, de la Charbonnière, de la Goutte d'Or et le pourtour de l'église. A quand la zone verte pour la Goutte d'Or? Enfin, on attend toujours avec curiosité ce qui se passera quand le Commissariat de la Goutte d'Or

ouvrira et comment les différentes voitures de police feront pour circuler dans nos rues, si on laisse les choses en l'état.

■ **RATP - station Barbès** : si la station souterraine et les accès côté TATI ont été récemment refaits, par contre, il y a beaucoup à dire en ce qui concerne les accès menant à la Goutte d'Or, en particulier celui qui communique directement avec la ligne aérienne. Il serait temps que la RATP renouvelle cette partie de la station:

- en créant des entrées et sorties plus pratiques (on reste parfois coincés dans les tourniquets),

- en installant (comme c'est le cas dans de nombreuses stations, notamment à la Chapelle) un escalier mécanique du côté est,

- et surtout en essayant d'imaginer un aménagement du pourtour de la station (sous le métro) qui dissuade les "urineurs" de "faire" à cet endroit (on est en effet complètement asphyxié par une odeur d'urine quand on sort de ce côté). Pourquoi ne pas prévoir l'installation de w-c publics gratuits (vu qu'une sanisette, c'est nettement insuffisant) et de petites échoppes? ou autre chose? Nous saisissons la RATP à ce sujet afin qu'elle fasse preuve d'imagination.

■ **Rue Myrha** : les arceaux qui ont été mis pour empêcher les stationnements sur le trottoir se révèlent gênants pour les piétons, notamment du fait qu'ils sont largement utilisés comme "bancs publics" par de nombreux habitants. Par contre, l'aménagement qui a été fait rue Affre est nettement plus adéquat (petites bornes dissuasives pour les voitures mais n'ayant pas les inconvénients des arceaux). Merci à la Voirie de repenser à cette solution pour la rue Myrha (ainsi que pour de nouveaux aménagements dans l'avenir).

PARKING A PROBLEMES

Un parking tout neuf (à l'angle des rues de la Goutte d'Or et Polonceau) et déjà plein de problèmes:

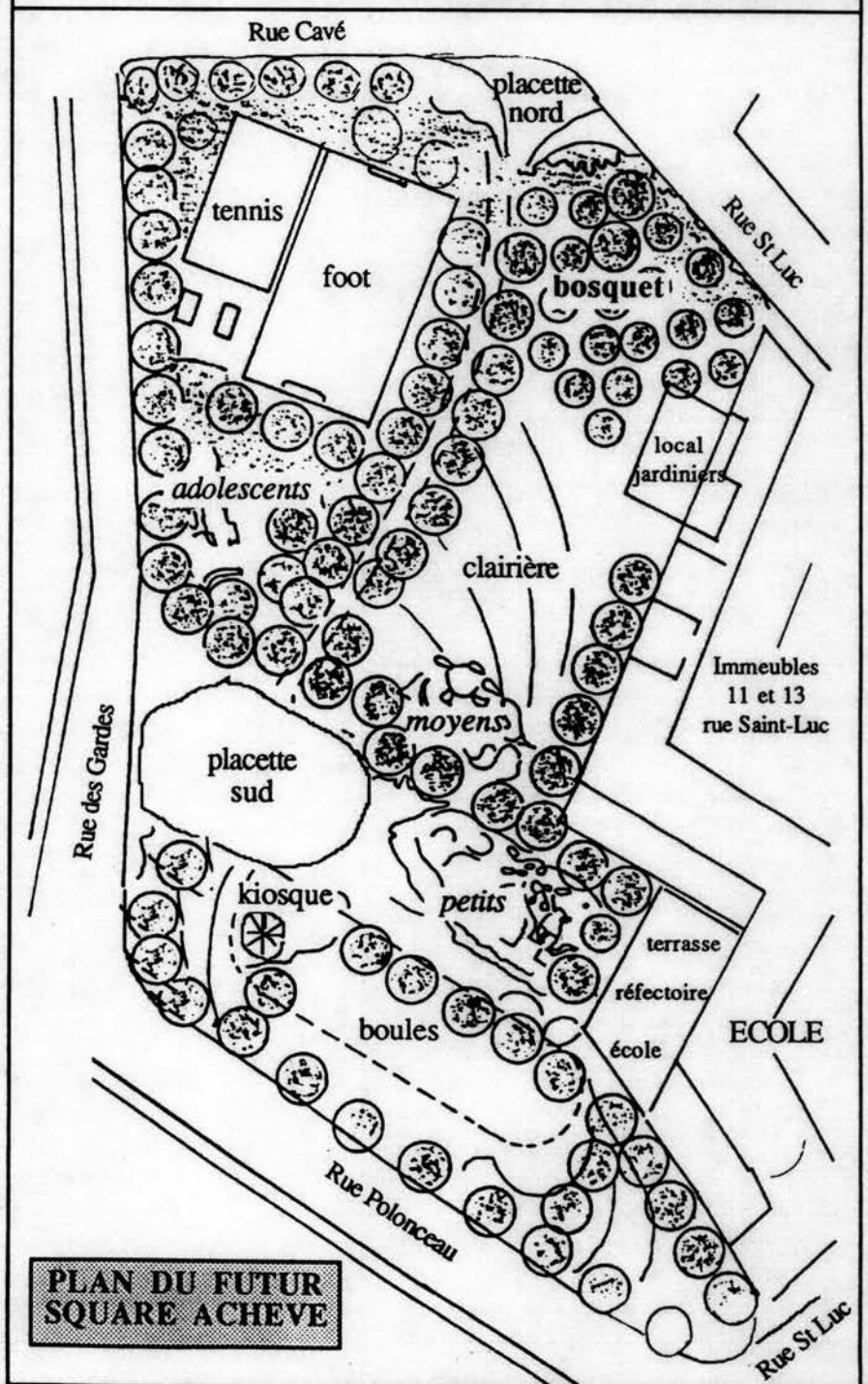
- les rideaux d'entrée ou de sortie tombent souvent en panne bloquant les clients à l'intérieur ou à l'extérieur du parking suivant la chance (prévoir la pince-monseigneur ou un porte-voix),
- un 3ème sous-sol souvent inondé (prévoir des bottes si les deux premiers étages sont pleins),
- l'électricité souvent en panne (prévoir la lampe de poche),
- l'ascenseur qui ne fonctionne pas,
- les clients qui font entrer les voitures de leurs amis en se servant de la même carte, obligeant les autres clients à aller prendre un bain de pied au 3ème sous-sol s'ils y trouvent de la place (le samedi), etc... etc...

Tous ces problèmes seraient solutionnés si (comme il en était question lors de son inauguration) il y avait un gardien (le local de gardiennage a d'ailleurs été prévu). Mais, la SAEMES (*) (qui est le concessionnaire choisi par la Ville pour gérer ce parking et qui devrait prendre aussi en charge les commerces et le parking qui vont être construits sous le Gymnase) préfère faire des économies (de fausses économies puisque l'ensemble se dégrade et que la réputation de ce parking ne va pas lui attirer beaucoup de clients réguliers). A Juppé mis au courant de cet état de fait a demandé à la SAEMES de mettre en place ce gardiennage tant attendu... Sera-t-il entendu ?

(*) Société Anonyme d'Economie Mixte d'Exploitation du Stationnement.



SQUARE DU PASSAGE LÉON



OU EN EST LA RENOVATION ?

- Les premiers logements neufs prêts début 1991 ...
- L'Opération démarre enfin (doucement) malgré les retards...
- De nombreux changements par rapport au plan initial...
- Des projets encore inconnus pour les îlots 4 et 5 (et pour la Villa Poissonnière)

ILOT 9

• **Villa Poissonnière :**
La Ville étudie actuellement un projet pour la Villa. Il semble que cela concernerait les parties communes (la voie) et l'immeuble d'entrée sis au 41 Polonceau (et peut-être le plan du futur 40 Goutte d'Or). Nous n'avons pas plus de précisions à ce jour.

• Nouvelles destructions prévues ?

Il semble que les divers immeubles sur cour des 30 et 32 Goutte d'Or, du 7 Gardes et des 27 et 29 Polonceau soient condamnés. L'OPHVP est en train de racheter à l'amiable les lots encore privés. Aucune date n'est fixée en ce qui concerne la démolition-reconstruction de la partie est de l'îlot (28 à 32 Goutte d'Or - 1 à 13 Gardes et 23-25 Polonceau), ni en ce qui concerne la partie nord-ouest (53 à 57 Polonceau et 6-8 Poissonniers), ni en ce qui concerne les parties à démolir des 44 à 48 Goutte d'Or

• Logements neufs :

(à l'emplacement des 33 à 37 Polonceau)
- démarrage des travaux : fin 1989

• Commissariat :

(34 Goutte d'Or)
- ouverture : 1er semestre 1990

• 52 Goutte d'Or :

La réhabilitation de cet immeuble a été confiée par la Ville à l'Association "Habiter au Quotidien" qui doit mettre au point le montage financier.

ILOT 1

• **Crèche et logements neufs**
(à l'emplacement actuel des 11 à 15 Islettes et 59 Goutte d'Or)

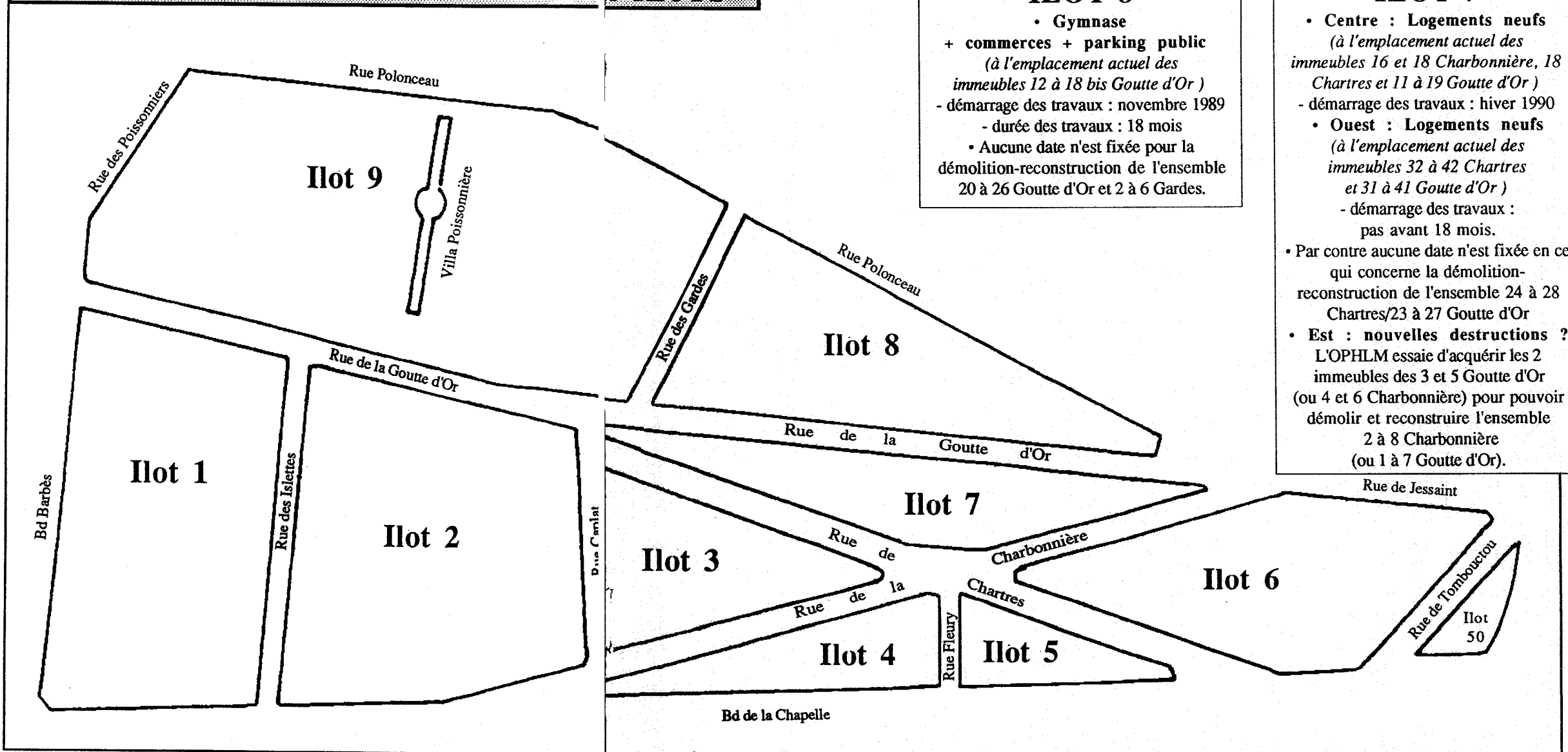
- démarrage des travaux prévu avant fin 1991

• Nouvelle procédure d'expropriation ?

On en parle en ce qui concerne les 114 Chapelle/1 Islettes et 5 Islettes pour permettre l'élargissement de la rue des Islettes. Dans ce cas, c'est tout le côté impair de cette rue qui serait démoli.

VOICI LA SITUATION DES IMMEUBLES, LES INCERTITUDES ET LES DATES CONNUES... ... ILOT PAR ILOT

SECTEUR DE RENOVATION - PLAN PR ILOTS



ILOT 2

• **Ecole maternelle (6 classes) + 32 logements**

(à l'emplacement des 12 à 18 Islettes et 51 bis à 57 Goutte d'Or)

- démarrage des travaux : janvier 90

- fin des travaux : fin janvier 1991
(pour l'école au moins)

ILOT 3

• **Logements neufs**

(à l'emplacement actuel des immeubles 17 à 25 Chartres et 24 à 30 Charbonnière

+ 29 Chartres)

- démarrage des travaux : pas avant 18 mois

ILOTS 4 et 5

La Ville étudie un nouveau plan d'aménagement pour ces 2 îlots. Cela risque de se traduire par de nouvelles expropriations (donc une nouvelle enquête publique). Il s'agit de créer là un "pôle attractif". Parmi les réalisations envisagées, le complexe d'animation pour la jeunesse proposé par H. Mécheri (adjoint au maire de Paris chargé de la Jeunesse) - Cf page 4.

ILOT 6

• **Logements commencés**

(à l'emplacement des 21 et 23 Jessaint, 56 et 58 Chapelle, 2 et 4 Chartres, 3 à 7 Charbonnière) : fin des travaux vers fin 1990

• **Logements neufs: lancement des derniers projets**
(à l'emplacement des 9 et 11 Charbonnière et du 12 Chartres)

et réhabilitation du 19 Jessaint
- démarrage des travaux : courant 1990

Malgré tous les retards accumulés depuis 1984, l'Opération de Rénovation commence peu à peu à se réaliser. Les premières constructions de logements (îlots 6 et 9) sont en chantier. Le commissariat est bientôt terminé. D'autres chantiers vont commencer sous peu : le gymnase et l'école maternelle. On ne peut que se féliciter de ce vrai démarrage, même si l'on regrette fortement qu'on n'ait toujours pas mis comme vraie priorité la construction rapide de nombreux logements. Cependant, des inquiétudes subsistent : elles concernent les modifications que la Ville et l'OPHVP apportent peu à peu au plan initial (particulièrement pour accroître le nombre des immeubles à démolir. A ce jour, seuls 4 îlots semblent devoir garder à peu près leur plan d'aménagement initial (îlots 2, 3, 6 et 8). Partout ailleurs, l'Aménageur essaie (d'abord à l'amiable) de grappiller de nouveaux immeubles pour rentabiliser ses projets. Sans parler des îlots 4 et 5 dont le réaménagement est étudié actuellement par les Services de la Ville. Vouloir installer dans le quartier un complexe pour l'animation de la Jeunesse ou tout autre équipement attractif est une très bonne chose, mais faut-il que cela se fasse au détriment du nombre de logements construits ? En tout cas, il serait urgent de prendre un parti (en concertation avec les habitants) et de s'y tenir une fois pour toutes.

ILOT 8

• **Gymnase**

+ commerces + parking public
(à l'emplacement actuel des immeubles 12 à 18 bis Goutte d'Or)

- démarrage des travaux : novembre 1989

- durée des travaux : 18 mois

• Aucune date n'est fixée pour la démolition-reconstruction de l'ensemble 20 à 26 Goutte d'Or et 2 à 6 Gardes.

ILOT 7

• **Centre : Logements neufs**
(à l'emplacement actuel des immeubles 16 et 18 Charbonnière, 18 Chartres et 11 à 19 Goutte d'Or)

- démarrage des travaux : hiver 1990

• **Ouest : Logements neufs**
(à l'emplacement actuel des immeubles 32 à 42 Chartres et 31 à 41 Goutte d'Or)

- démarrage des travaux : pas avant 18 mois.

• Par contre aucune date n'est fixée en ce qui concerne la démolition-reconstruction de l'ensemble 24 à 28 Chartres/23 à 27 Goutte d'Or

• **Est : nouvelles destructions ?**
L'OPHLM essaie d'acquérir les 2 immeubles des 3 et 5 Goutte d'Or (ou 4 et 6 Charbonnière) pour pouvoir démolir et reconstruire l'ensemble 2 à 8 Charbonnière (ou 1 à 7 Goutte d'Or).

COMMERCES :

ADIEU COCHON !

Septembre 89 : la dernière boucherie vendant du porc dans le secteur de Rénovation de la Goutte d'Or disparaît. Ce n'est là que l'aboutissement d'un long processus qui a vu peu à peu disparaître de nombreux commerces de vie quotidienne. N'y a-t-il rien à faire pour promouvoir un meilleur équilibre commercial à la Goutte d'Or ?

Depuis une vingtaine d'années, le quartier a vu se produire une mutation très rapide du type de commerces. Ce fut d'abord limité au quadrilatère compris entre le Bd Barbès, la rue de la Goutte d'Or, la rue Tombouctou et le Bd de la Chapelle. Les commerces traditionnels étaient peu à peu achetés par des Algériens, puis, au fur et à mesure des années, Marocains et Tunisiens sont venus concurrencer cette suprématie, rejoints par les commerçants juifs originaires de Tunisie ou du Maroc, puis par quelques Africains.

Ce furent alors les années de grande prospérité : un véritable pôle commercial s'était créé, bénéficiant de l'attraction des magasins Tati et du Marché St Pierre, sans oublier non plus le rôle important joué à l'époque par les maisons de prostitution d'abattage (notamment en ce qui concerne la prolifération des bars et des cafés).

Mais cet ensemble commercial était essentiellement dirigé vers une clientèle extérieure au quartier, qui venait surtout le week-end s'approvisionner en denrées plus difficiles à trouver ailleurs (du moins réunies comme elles l'étaient à la Goutte d'Or). Parmi les clients, on trouvait non seulement des immigrés originaires de toute la banlieue parisienne, mais aussi de nombreux "touristes" originaires

du Maghreb (notamment des Algériens) venant faire ici leurs achats à bon marché.

La richesse de la Goutte d'Or tenait d'abord à la grande complémentarité et à l'adaptation des commerces pour ce type de clientèle : grossistes, marchands de tissu et de valises, coiffeurs spécialisés, vendeurs de cassettes, bijoux, boucheries "islamiques", épicerie, boulangeries, restaurants et pâtisseries "orientales", etc..., sans compter les bars et cafés où l'on est presque sûr de rencontrer quelqu'un de son village.

Et les habitants du quartier ? Certes, quelques commerces pouvaient répondre à leurs besoins quotidiens... mais peu à peu, un certain nombre de services de proximité disparaissaient, laissant la place à de nouveaux marchands de tissus ou autres boucheries islamiques.

Ce phénomène s'est accentué sous l'effet de la rénovation et depuis 8 ans, on a vu disparaître les commerces suivants : pharmacie (à la place du commissariat), vendeur de journaux (rue Caplat), droguerie-quincaillerie et débit de tabacs (rue de la Goutte d'Or). Encore tout récemment, la dernière boucherie qui vendait du porc (angle rue Caplat-rue de Chartres) a laissé place à une nouvelle boucherie "islamique".

Si l'on tient compte maintenant d'un secteur plus important, on constate aussi que peu à peu, le Bd Barbès est investi par des soldeurs

en tout genre (commerces de crise) et que l'un des commerces fermés par la démolition du 34 Myrha est une charcuterie.

Quant aux quelques alvéoles commerciales ouvertes sous le parking (angle Goutte d'Or/Polonceau), elles ont été louées à des commerces peu complémentaires (vendeur de menthe, de tissus, de voitures hors taxe, restaurant oriental, etc...).

Or la variété des commerces dans le quartier peut s'imaginer de façon plus rationnelle et plus appropriée aux besoins des habitants. Le projet de rénovation devrait fonctionner comme un moteur de rééquilibrage et inciter tel ou tel autre commerce à s'installer ou à se maintenir dans le quartier. La Ville et l'Aménageur ont-ils cette vision globale du futur développement social du quartier ?

PARIS-GOUTTE D'OR

BULLETIN D'ABONNEMENT

à renvoyer à : PGO
27 rue de Chartres
75018 - PARIS

4 numéros : 20 Frs
Soutien : 100 Frs

Virement à l'ordre de :
PARIS-GOUTTE D'OR
CCP PARIS 22 417 09 W

NOM :

Prénom :

Adresse :

.....

A lire sur ce sujet:

**"La Goutte d'Or: constitution, modes d'appropriation
et de fonctionnement d'un espace pluri-ethnique"**

par J-C. Toubon et K. Messamah - Novembre 1988

(IAURP - 251 rue de Vaugirard - 75740 Paris Cedex 15)

ENQUETE DE "SANTE ET COMMUNICATION":**PHOTOGRAPHIE DE LA GOUTTE D'OR**

La démographie de notre quartier, ses équipements collectifs et la santé de ses habitants... ce sont les principales données qui ressortent d'une enquête réalisée en 1988 par deux médecins de l'association "Santé et Communication", pour le compte de la Délégation départementale de Paris aux droits de la femme (*). Voici - résumées de façon un peu schématique - les informations diffusées par cette enquête et recueillies notamment auprès de l'INSEE (recensement de 1982), du Rectorat de Paris, de la CPAM, de la DDASS, etc...

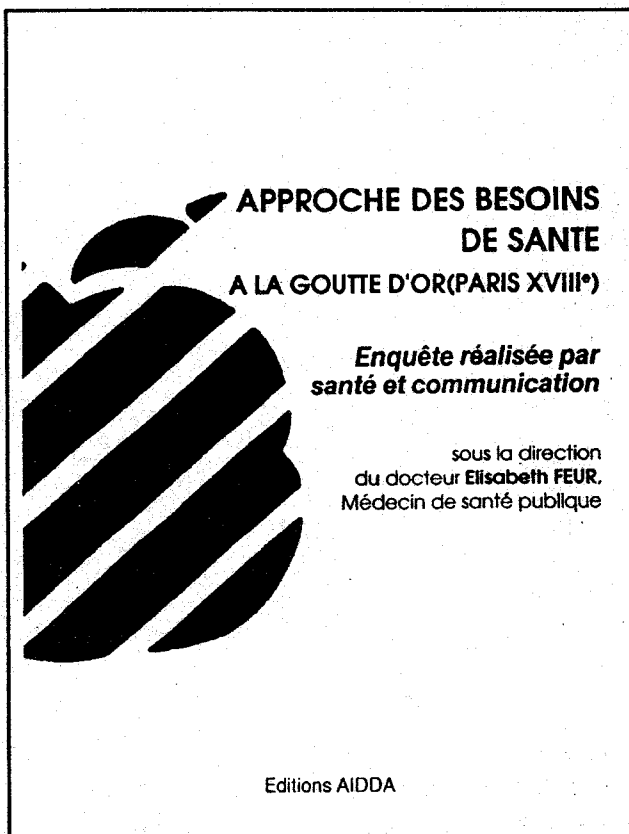
Une population jeune, défavorisée et à forte composante étrangère.

La population de la Goutte d'Or est relativement jeune: sur 28.000 habitants (recensement 82), 12% ont moins de 10 ans et 13% plus de 65 ans (contre respectivement 9% et 17% pour la population parisienne).

Elle est à prédominance masculine puisqu'elle comporte 52% d'hommes et 48% de femmes (contre 46% et 54% à Paris).

Elle comporte un tiers d'étrangers, soit deux fois plus qu'à Paris, et regroupe environ 34 ethnies: sur 100 étrangers, plus de la moitié est d'origine nord-africaine (26 Algériens, 15 Marocains, 12 Tunisiens), une quinzaine vient de la CEE (dont 7 Portugais, 4 Espagnols et 2 Italiens), deux sont Turcs. Les 32 étrangers restant ne sont pas identifiés par l'INSEE, mais selon d'autres enquêtes, on compterait une majorité de Noirs africains, quelques Yougoslaves et des Asiatiques (en provenance d'Asie du Sud-Est).

La population de la Goutte d'Or est enfin plus active, plus touchée par le chômage et moins



qualifiée que la population parisienne. Elle compte en effet 62% d'actifs et près de 11% de chômeurs (contre 59% d'actifs et 8% de chômeurs à Paris). Les employés et ouvriers y sont sur-représentés (37% contre 25% à Paris) par rapport aux cadres (moins de 4% contre plus de 11% à Paris). Un habitant sur deux n'a aucun diplôme.

Un logement souvent vétuste et des équipements collectifs insuffisants.

Plus d'un logement sur deux est surpeuplé. Les habitants de la Goutte d'Or disposent de deux fois moins de WC que les parisiens.

Le quartier ne dispose d'aucun équipement municipal culturel ou de loisirs et ne bénéficie que d'un peu plus de 1% des espaces verts du 18ème.

Aucune ligne de transport en commun ne le traverse, les stations de bus et de métro étant toutes excentrées.

La Goutte d'Or souffre enfin d'une pénurie des modes de garde d'enfants (10% des enfants du 18ème sont en crèche, contre 15%

à Paris) et d'écoles maternelles (le quart des enfants parisiens en liste d'attente habite le 18ème).

Une offre de soins assez restreinte ou excentrée et des problèmes de santé spécifiques.

Les médecins généralistes sont peu nombreux: une trentaine, soit l'une des densités les plus basses à Paris. Les spécialistes sont encore moins nombreux: on compte un neuropsychiatre, un homéopathe et un acupuncteur, mais aucun pédiatre ou gynécologue.

Les deux maternités publiques sont assez proches (Bichat et surtout Lariboisière) mais l'hôpital pédiatrique est éloigné et

difficile d'accès (R. Debré qui a remplacé l'ancien hôpital Bretonneau, proche du quartier).

Le seul centre d'accueil pour les toxicomanes (hormis EGO dont la vocation est d'orienter les toxicomanes vers des structures d'accueil plus lourdes) n'a pas de possibilité de placement familial, ni d'hospitalisation en moyen séjour, et il est excentré de la Goutte d'Or.

Le quartier a pourtant de nombreux problèmes de santé mal résolus: décès féminins liés aux complications de grossesse, cas de saturnisme (intoxication par le plomb contenu dans les peintures murales), dents cariées ou absentes, déficits visuels non corrigés, toxicomanie,...

* Le rapport de l'enquête est édité par l'AIDDA (28 rue de Laghouat Tél: 42 55 06 86). On peut joindre "Santé et Communication" au 153 rue de Charonne (11ème) - Tél: 43 56 25 15

**PETIT GUIDE DES ASSOCIATIONS
DU QUARTIER**

• **ACCUEIL GOUTTE D'OR (Secours Catholique)**
10 rue des Gardes - Tél : 42 51 87 75
Permanence sociale, groupe femmes alphabétisation, accueil petite enfance, groupe jeunes (10 à 14 ans), soutien scolaire

• **ADCLJC (Club de prévention)**
local : 8 rue Léon - Tél : 42 01 61 64
Diverses activités pour jeunes dont : boxe américaine, périscolaire, informatique, code de la route, patinoire, recherche d'emploi, etc...

• **EGO (Espoir-Goutte d'Or)**
local : 25 rue Léon - Tél : 42 62 55 12
Accueil des personnes concernées par la toxicomanie.

• **Enfants de la Goutte d'Or (EGDO)**
local : 30 rue de la Charbonnière - Tél : 42 52 69 48
Diverses activités pour les enfants. Tennis et équipes de foot-ball.

• **ATMF - Centre Doc**
local : 10 rue Affre - Tél : 42 55 91 82
Documentation sur l'immigration, les pays et la langue arabe. Animation péri-scolaire.

AU CENTRE INTERCULTUREL GOUTTE D'OR
28 rue de Laghouat - Tél : 42 59 26 89 :

• **ACCUEIL & PROMOTION**
Alphabétisation, préformation et formation.
Permanence juridique (pbs de séjour), accueil et orientation, garderie d'enfants.

• **AIDDA (Tél : 42 55 06 86)**
Soutien scolaire, animation enfants, photo, peinture sur verre, vidéothèque, documentation.

• **ADOS**
Soutien scolaire et activités enfants.

• **ASFI (Ass. Solidarité des Femmes Immigrées)**
Cours pour femmes, garderie, soutien scolaire.

• **ASTI 18ème (Ass. Solid. avec Trav. Immigrés)**
Permanence logement.

• et aussi dans ce même centre : ALPHATIS, ARGF, ACDTGF, A.D.D.A.R., Comité des Mal-logés.

Pour plus de renseignements, demander le dépliant au 28 rue Laghouat.

SANS OUBLIER :
PARIS-GOUTTE D'OR et
HABITER AU QUOTIDIEN
(voir renseignements page 15)

**OSER FAIRE APPEL A LA LOI
ET A LA JUSTICE**

Endiguer la pratique de "l'investissement" qui fait son apparition dans le quartier devient une obligation pour tous les habitants de la Goutte d'Or.

En effet, depuis quelques temps, on assiste à des tentatives de plus en plus nombreuses menées par des propriétaires pour récupérer leur appartement (en utilisant les articles adéquats de la loi).

Les propriétaires-bailleurs auraient-ils décidé de venir - ou revenir - à la Goutte d'Or, pour y habiter? ou pour y faire leur beurre?

Cette dernière trouvaille, admise il est vrai par la loi dans des conditions bien précises, permet de faire monter les loyers et les prix de vente, et ainsi d'augmenter le nombre des sans-abris.

Les sociétés de toutes sortes, les gérants, les administrateurs de biens, etc... s'en donnent à cœur joie.

"S'asseoir" sur les droits des habitants et mettre en doute le projet de rénovation approuvé par le Conseil de Paris peut amener ainsi certains "profiteurs" à récupérer des biens à bas prix. Ces méthodes sont simples à mettre en œuvre dans un climat de "déstabilisation" comme celui qui s'est instauré dans le quartier suite aux différents projets d'aménagement lancés (rénovation au sud, square Léon, préemptions,...) et face à des habitants qui ignorent trop souvent leurs droits.

Mais combien de temps encore les habitants subiront-ils ces injustices sans manifester leur résolution de recourir eux aussi à la loi? Oui, à la loi, comme l'ont déjà fait les uns et les autres qui, révoltés par les conditions désastreuses dans lesquelles ils vivent avec leurs familles, ont crié justice et l'ont obtenue.

Dépasser le stade de la soumission et de la crainte de s'attaquer à "plus fort" sera une manière parmi d'autres de mettre un terme à la "mal-vie" et à la promiscuité de tous les jours.

Recourir à la justice, c'est accepter de subir l'épreuve d'une affaire qui se prolonge mais qu'il faut affronter pour en sortir victorieux.

C'est aussi résister face à l'avalanche d'un vocabulaire spécialisé et difficilement compréhensible, qui semble avoir été créé au service de certains initiés bien organisés.

Que le recours à la justice soit à la portée des habitants de la Goutte d'Or, c'est l'un des objectifs que nous comptons mettre en application de façon plus importante.

Des structures existent déjà, que ce soient les consultations gratuites du Palais de Justice ou des Mairies, ou l'aide judiciaire ou bien notre permanence, mais cela ne suffit pas, comme nous le montrent les nombreuses difficultés rencontrées durant ces derniers mois par beaucoup d'habitants.

Voilà pourquoi nous publions les informations qui suivent sur la nouvelle loi de Juillet régissant les rapports locatifs et le décret d'Août. Nous prendrons bientôt d'autres initiatives dans ce sens.

Loi de 48, loi Quilliot, loi Méhaignerie, loi de juillet 89, décret d'Août 89,...

LOCATAIRES , VOICI COMMENT VOUS Y RETROUVER :

1 - LOGEMENT LOI DE 48

LOGEMENT LOI DE 1948

• Je suis locataire d'un logement soumis à la loi de 1948. Mon propriétaire peut-il le faire sortir de cette loi ?

Oui. Votre logement peut sortir de la loi de 1948 et votre propriétaire peut vous proposer un bail de huit ans si les deux conditions suivantes sont remplies *simultanément* :

- Votre logement est classé en catégorie IIB ou IIC.

- Et vous disposez de ressources supérieures au seuil fixé par le décret n°87-387 du 12/6/87 et révisé tous les deux ans.

• Quelles sont les ressources prises en compte ?

Ce sont vos ressources de l'année précédant la proposition de bail de votre propriétaire (il s'agit de votre revenu net imposable cumulé avec celui des autres occupants du logement, c'est-à-dire des personnes habitant le logement depuis plus de six mois).

• Quels sont les seuils à ne pas dépasser ?

Votre logement ne peut sortir de la loi de 1948 si vos ressources annuelles nettes imposables de l'année précédant la proposition sont inférieurs aux seuils suivants (pour l'Île-de-France - bail en 1989 - revenu imposable à ne pas dépasser en 1988) :

- personne seule : 125.293 F
- 2 personnes : 152.900 F
- 3 personnes : 180.507 F
- 4 personnes : 208.114 F
- par pers. supplément. : + 27.607 F

• Ces seuils seront-ils révisés ?

Oui, chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE. La révision se calcule à partir de l'indice du 2^e trimestre de l'année précédente.

• Comment mon propriétaire peut-il faire sortir mon logement de la loi de 1948 ?

Il doit vous proposer un nouveau bail d'une durée de huit ans. Il vous fixera un nouveau loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables non soumis à la loi de 1948.

Le réajustement du loyer se fera chaque année par huitième pendant les huit années du bail.

Votre propriétaire vous adressera le nouveau bail avec le nouveau loyer proposé

par lettre recommandée avec accusé de réception (AR) ou par acte d'huissier. Son envoi doit être accompagné de la reproduction des articles 28 à 33 de la loi n°86-1290 du 23/12/86 modifiée par la loi n°89-462 du 6/7/89. Sa proposition doit en outre contenir les *références* précises qui lui ont permis de fixer ce nouveau loyer. Il appartient donc à votre propriétaire de prouver que l'augmentation de loyer est justifiée.

Attention : votre propriétaire ne peut en aucun cas vous donner congé.

• Que dois-je faire ?

Vous avez deux mois pour répondre à votre propriétaire, par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier, à compter de la date de réception de sa proposition.

- *Si vos ressources sont inférieures au seuil fixé par le décret* : vous devez le faire connaître à votre propriétaire au cours de ces deux mois. Dans ce cas, vous continuez à bénéficier de la loi de 1948.

- *Si vous êtes d'accord avec la proposition de votre propriétaire* : vous signez avec lui le nouveau bail.

- *Si vous n'êtes pas d'accord ou si vous ne répondez pas* : votre propriétaire ou vous-même pouvez saisir sans frais la commission départementale de conciliation par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier. Adressez-vous pour cela à la Préfecture de Paris (50 avenue Daumesnil - 75012 PARIS). Vous disposez tous deux d'un délai de trois mois pour le faire à compter de la date de réception de votre proposition. La commission rend son avis dans un délai de deux mois. La commission de conciliation vous convoquera avec votre propriétaire et essaiera de trouver un accord entre vous. Lors de la conciliation, vous pouvez présenter vos propres références.

Si aucun accord n'intervient, vous pouvez, comme votre propriétaire, saisir le juge d'instance. Vous avez six mois pour le saisir à compter de la date de réception de la proposition. Le juge fixera un loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Tant que le juge ne s'est pas prononcé, votre ancien loyer reste applicable. Si vous décidez de faire appel de la décision du juge, vous devrez obligatoirement payer le loyer fixé précédemment par le juge d'instance, jusqu'à la décision du juge d'appel. Le loyer fixé s'appliquera alors à compter de la date d'effet du bail.

Si dans les six mois qui suivent la proposition faite par votre propriétaire, le juge d'instance n'est pas saisi et si aucun accord n'est intervenu, le logement reste soumis à la loi de 1948.

• Au cours des huit ans, mon propriétaire peut-il résilier le bail ?

Il ne peut en aucun cas résilier le bail pendant ces huit ans. En revanche, vous pouvez donner congé à tout moment et quitter le logement avec un préavis de trois mois, réduit à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou si vous êtes âgé de plus de 60 ans et que votre état de santé justifie un changement de domicile.

• Des travaux doivent-ils être effectués dans mon logement ?

En règle générale, les logements IIB et IIC sont déjà "aux normes". Mais, si ce n'est pas le cas pour le logement que vous louez depuis le 23/12/1986, vous pouvez demander à votre propriétaire de mettre le logement en conformité avec les "normes minimales de confort et d'habitabilité" fixées par le décret n°87-149 du 6/3/1987. Ces travaux sont à sa charge.

Si votre propriétaire ne veut pas effectuer les travaux, vous pouvez saisir le juge d'instance: celui-ci détermine la nature des travaux à effectuer et leur délai d'exécution, assorti éventuellement d'une astreinte; il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer proposée par le propriétaire ou le locataire.

• J'ai fait des travaux avant le début du nouveau bail. Serai-je remboursé ?

Oui, s'il s'agit de travaux importants d'amélioration du confort ou de l'équipement du logement. Le décret n°87-714 du 26/8/1987 a fixé la nature des travaux et leur mode d'évaluation. Vous devez en demander le remboursement à votre propriétaire par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier dans les deux mois qui suivent la proposition de bail.

• Que se passe-t-il au bout des huit ans ?

- *Vous n'avez pas 65 ans* : le bail se renouvelle selon le régime de la loi n°89-462 du 6/7/89. Votre propriétaire doit vous proposer un bail de trois ans s'il est une personne physique ou de six ans s'il est une personne morale. Le loyer peut être fixé par référence aux loyers comparables du voisinage si, et seulement si, il est manifestement sous-évalué. Si votre propriétaire souhaite vous donner congé, il doit le motiver.

- *Vous avez plus de 65 ans ou vous êtes handicapé d'au moins 80%* : même situation que précédemment sauf que votre propriétaire ne peut en aucun cas vous donner congé; vous bénéficiez du droit au maintien dans les lieux de la loi de 1948.

...

2 - AUTRE LOGEMENT

AUTRES LOGEMENTS

• DUREE DU BAIL

• Quelle est la durée du bail ?

Trois ans si votre propriétaire est une personne physique et six ans si votre propriétaire est une personne morale.

• Mon propriétaire peut-il conclure un bail plus court ?

Votre propriétaire, personne physique, peut vous proposer de conclure un bail plus court, mais d'une durée minimale d'un an, s'il est obligé de récupérer son logement avant trois ans pour des raisons professionnelles ou familiales. Le contrat de location devra obligatoirement indiquer les raisons et l'évènement précis qui motivent sa décision, ainsi que la durée du contrat. Votre propriétaire doit vous confirmer la réalisation de l'évènement deux mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier.

• LE LOYER

• Comment est fixé mon loyer ?

- Sont fixés librement :

- les loyers des logements neufs;
- les loyers des logements faisant l'objet d'une première location et confortables, c'est-à-dire respectant les normes de confort fixées par décret;
- les loyers des logements confortables ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise à neuf d'un montant égal à une année de loyer ou ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes.

- Sont fixés par référence :

- les loyers initiaux des logements de catégories IIb et IIc faisant l'objet de la signature d'un bail de sorte de la loi de 1948 (bail de 8 ans),
- les loyers du précédent locataire qui étaient fixés en fonction de la surface corrigée (loi de 1948).
- les loyers manifestement sous-évalués des logements dont le bail n'a pas été renouvelé depuis le 26/12/1986 (si le contrat initial a été conclu avant le 1/1/1984).

Dans ces cas, votre loyer est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, s'il est supérieur à celui exigé du précédent locataire. Votre propriétaire doit alors vous fournir ces références. S'il ne respecte pas ces obligations, vous avez deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation siégeant dans votre département. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par vous-même ou votre propriétaire, fixera le loyer.

- Sont fixés par décret les loyers des autres logements vacants.

Un décret (n°89-590 du 28/8/89) est venu

limiter la hausse des loyers à Paris et en région parisienne pour une durée de 12 mois éventuellement renouvelable en 1990. La majoration de loyer ne peut excéder la variation de l'indice de la construction.

• Comment est révisé mon loyer en cours de bail ?

La révision annuelle de votre loyer doit, pour pouvoir s'appliquer, être prévue au contrat. Pendant la durée du bail, le loyer ne peut varier que dans les limites de l'évolution de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE.

• A LA FIN DU BAIL

Trois cas peuvent se présenter :

VOTRE PROPRIETAIRE SOUHAITE RECUPERER SON LOGEMENT

• Peut-il le faire ?

Oui, à l'échéance du bail en cours, mais uniquement pour l'une des trois raisons suivantes;

- il veut vendre son logement. Vous êtes prioritaire pour l'acheter si cela vous intéresse.
- Il veut l'habiter (lui-même ou son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint). Les nom et adresse du bénéficiaire doivent figurer dans le congé.
- Il dispose d'un motif légitime et sérieux (par exemple: vous ne remplissez pas l'une de vos obligations).

• Quel est le délai de préavis ?

Votre propriétaire doit vous donner congé par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier avec un préavis de six mois. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Le motif, dans tous les cas, doit figurer dans le congé.

VOTRE PROPRIETAIRE SOUHAITE CONTINUER LA LOCATION

Trois possibilités :

• Votre propriétaire ne fait rien.

Votre bail est reconduit pour trois ans si c'est une personne physique ou six ans si c'est une personne morale. Votre loyer initial reste inchangé, majoré éventuellement de la variation de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE.

• Votre propriétaire souhaite conclure un bail de moins de trois ans.

Si votre propriétaire, personne physique, désire conclure avec vous un bail inférieur à trois ans, mais d'au moins un an, il doit vous le proposer six mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier (voir "durée du bail"). Le nouveau loyer sera identique au loyer précédent,

majoré éventuellement de la variation de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE.

• Votre propriétaire vous propose un nouveau bail avec un nouveau loyer.

La durée du bail est de trois ans (ou six ans pour les personnes morales). En principe, sur Paris et la région parisienne, le décret n°89-590 du 28/8/89 n'autorise aucune réévaluation du loyer autre que celle résultant de l'évolution de l'indice du coût de la construction. Deux exceptions:

- Si votre propriétaire considère que votre loyer est manifestement sous évalué, et si votre bail n'a pas été renouvelé depuis le 26/12/86 et si le contrat initial a été conclu avant le 1/1/84, et uniquement si ces trois conditions sont réunies, il peut, pour l'échéance du bail en cours, vous proposer une augmentation de loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Votre propriétaire doit vous adresser sa proposition six mois au moins avant la fin du bail par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier. Sa proposition doit reproduire l'article 17 c) de la loi n°89-462 du 6/7/1989. Elle doit en outre, contenir les références précises qui lui ont permis de fixer ce nouveau loyer. Il appartient donc à votre propriétaire de prouver que l'augmentation de loyer est justifiée.

- Si le propriétaire a réalisé pendant la dernière période de location des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, une majoration supplémentaire du loyer (ne pouvant dépasser 10% du coût réel des travaux TTC) peut être appliquée

Attention : si votre propriétaire vous propose un nouveau loyer, il ne peut en aucun cas vous donner congé.

• Que dois-je faire si mon propriétaire me propose un nouveau loyer ?

- Si vous acceptez sa proposition, vous devez lui répondre quatre mois au moins avant la fin du bail, par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier.

- Si vous n'êtes pas d'accord ou si vous ne

INDICE DE LA CONSTRUCTION

1er trim. 87	884	(3,39%)
2e trim. 87	888	(3,49%)
3e trim. 87	895	(3,94%)
4e trim. 87	890	(1,02%)
1er trim. 88	908	(2,71%)
2e trim. 88	912	(2,58%)
3e trim. 88	919	(2,68%)
4e trim. 88	919	(3,25%)
1er trim. 89	929	(2,31%)
2e trim. 89	924	(1,31%)

(Indice publié chaque trimestre par l'INSEE avec un retard d'environ 6 mois.)

LES REFERENCES

- Le nombre de références fournies doit être au minimum de six.
- Les références doivent porter sur des logements situés dans le même groupe d'immeubles ou dans un groupe d'immeubles ayant des caractéristiques similaires et situé dans le même quartier.
- Votre propriétaire doit notamment vous préciser le nom de la rue et la dizaine de numéros dans laquelle se situe l'immeuble, les éléments de confort, sa surface, le nombre de pièces et l'âge de la construction. Il indiquera également le montant du loyer hors charges et si le bail est récent (moins de trois ans) ou ancien. Vous pouvez bien entendu vérifier ces renseignements.
- Les références portent sur les logements de qualité technique proche (qualité de construction, état d'entretien...), avec des caractéristiques comparables (ancienneté de l'immeuble, surface, exposition, confort...).
- Les éléments de référence prennent en compte à la fois des baux récents (conclus depuis moins de trois ans) et des baux anciens (plus de trois ans). Les baux anciens doivent représenter au moins les deux tiers des références.

répondez pas quatre mois avant la fin du bail, votre désaccord ou votre silence n'entraîne en aucun cas votre congé. Votre propriétaire ou vous-même pouvez saisir sans frais la commission départementale de conciliation, par lettre recommandée ou par acte d'huissier. Adressez-vous pour cela à la Préfecture de Paris (50, avenue Daumesnil - 75012 PARIS). La commission rend son avis dans un délai de deux mois. La commission de conciliation vous convoquera avec votre propriétaire et essaiera de trouver un accord entre vous. Lors de la conciliation, vous pouvez présenter vos propres références.

Si aucun accord n'intervient avant la fin du bail, vous pouvez, comme votre propriétaire, saisir le juge d'instance. Il fixera un loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Si, avant l'expiration du contrat, le juge d'instance n'est pas saisi et si aucun accord n'est intervenu entre vous, le contrat est reconduit aux conditions antérieures, c'est-à-dire avec le même loyer, pour trois

ans (personne physique) ou six ans (personne morale).

• Comment s'applique l'augmentation éventuelle du loyer ?

- Si la hausse est inférieure ou égale à 10 % : l'augmentation est étalée par tiers sur trois ans (propriétaire personne physique) ou par sixième sur six ans (personne morale).

- Si la hausse est supérieure à 10 % : elle doit être dans tous les cas étalée par sixième sur six ans.

Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice du coût de la construction de l'INSEE.

VOUS VOULEZ QUITTER LE LOGEMENT

Vous pouvez donner congé à tout moment avec un préavis de trois mois, réduit à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou si vous êtes âgé de plus de 60 ans et que votre état de santé justifie un changement de domicile. Le congé est donné par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier.

OU VOUS ADRESSER ?

• POUR VOUS INFORMER:

- Service "Allo-logement"
Tél : 46 47 34 34

- Minitel:
3615 Code URBA
(Ministère de l'Équipement)
3615 Code ABITA
(Confédération Syndicale du Cadre de Vie - C.S.C.V.)

- GUIDE
"DROITS DES LOCATAIRES"
rédigé par la C.S.C.V. - Edition 1990
Ed : Syros (69 FF)

• POUR COMPARER :

Observatoire des loyers de
l'agglomération parisienne
21 rue Miollis - 75015 PARIS
Tél : 40 56 01 47 - sur RDV
du lundi au vendredi
de 9 h 30 à 17 h.

• COMMISSION DE CONCILIATION

Préfecture de Paris
50, avenue Daumesnil
75012 PARIS
Tél : 43 46 13 00

Ensemble réalisé d'après des
dépliants publiés par :



Ministère de l'Équipement,
du Logement, des Transports
et de la Mer
Ministre délégué
chargé du Logement

PERMANENCE DES ASSOCIATIONS

"PARIS-GOUTTE D'OR" et "HABITER AU QUOTIDIEN"

concernant tous les problèmes de logement
(loyers, charges, syndics, copropriété, rénovation,
réhabilitation, relogement, etc...)

TOUS LES VENDREDIS

de 17 h 30 à 19 h au 9 rue des Gardes (Boutique)

Tél. à ces heures : 42 23 32 26

34 Myrha et 7 Laghouat :

ENCORE 2 EVACUATIONS POUR PERIL !

Encore deux immeubles évacués pour péril cet été: le 34 rue Myrha et le 7 rue Laghouat. A nouveau le déploiement de nombreuses forces de police au petit matin, le secteur bloqué, les familles réveillées et emmenées vers des hôtels pour un hébergement provisoire, les affaires rapidement emballées, et l'immeuble muré. Alors commence la longue attente des familles pour obtenir un relogement qui leur convienne (suivant la taille de la famille, ses ressources, le lieu de travail, etc...). Ce type d'évacuation est beaucoup trop fréquent dans notre quartier puisque l'on en compte presque une quinzaine depuis 6 ans... Et ce n'est pas fini. Quatre immeubles sont actuellement sous haute surveillance des architectes de la Préfecture de Police (les 23, 24 et 25 Polonceau et le 18 Chartres). Voici ce que ce genre d'évacuation a inspiré à l'un d'entre nous:

E hl Ouil c'est bien chez nous que l'on cogne à la porte...
V ite, dépêchez-vous! On évacue l'immeuble!...
A qui s'adresse-t-on à l'aube matinale?
C omme ils ont l'air pressé, craintif, voire peureux,
U n fusil-mitrailleur pendu à leur épaule,
A craindre rébellion, révolte, agressions!
T enez-vous bien, enfants! Non, ce n'est pas la guerre!
I ls ont simplement peur que nous leur résistions...
O r, nous le savions bien: fallait quitter l'immeuble,
N 'empêche qu'espérons meilleures conditions!

Dites, si c'était vous
 que l'on réveille sans prévenir à cinq heures du matin,
 sans se préoccuper des tout-petits enfants...

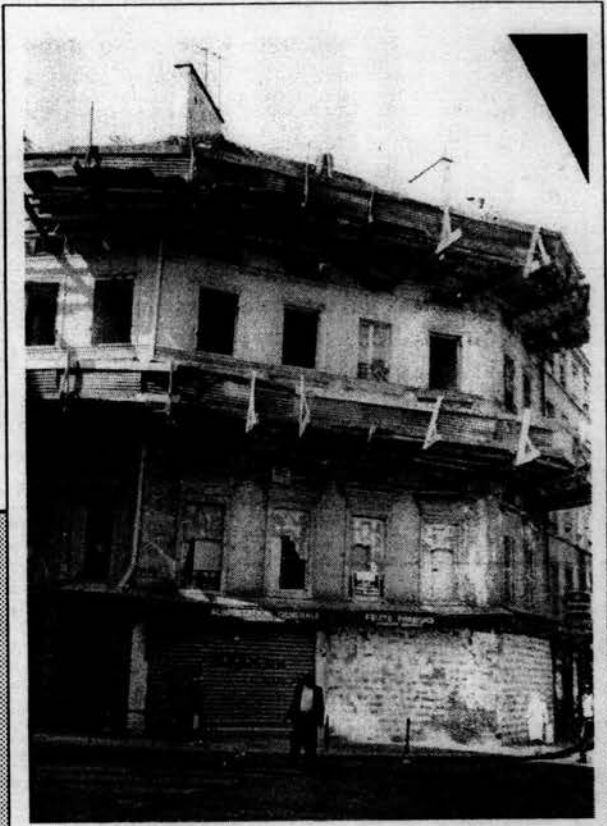
Si c'était vous que l'on place à l'hôtel - un hôtel inconnu
 où l'on ne peut rien faire d'autre que dormir - en attendant des propositions incertaines de relogement,
 incertaines quant aux lieux: Banlieue proche ou lointaine? Paris?...
 quant à l'accord des sociétés de HLM, etc...
 quant au temps: on connaît telle famille qui est restée quinze mois à l'hôtel...

On pourrait continuer les constats peu agréables, souvent traumatisants.

Quelques questions s'imposent - une fois de plus - suite aux dernières évacuations:

- * pourquoi ne pas prévoir à temps un relogement pour les familles et autres occupants des immeubles appelés à être "déclarés sous peu en état de péril imminent" ?
- * pourquoi ne pas prévoir sinon des logements définitifs, du moins des logements-tiroirs qui pourraient servir à remédier provisoirement au logement des familles évacuées pour péril ?
- * lors de la déclaration d'un péril imminent :
 - * pourquoi ne pas avertir les associations proches des habitants qui pourraient prévenir les familles leur permettant ainsi de préparer leur départ ?
 - * est-il nécessaire d'encercler le quartier avoisinant l'immeuble, avec un tel déploiement de forces de police ? Croit-on avoir à faire à des voyous ?
 - * la police qui monte dans l'immeuble ne peut-elle porter l'arme de façon discrète ?

Ceci pour la sécurité et le bien de tout le monde.



Le 34 Myrha après son évacuation...
 ... et avant sa destruction.

Immeubles évacués pour péril depuis 6 ans :
 26, 30 (cour) et 37 Polonceau, 3 et 5 Charbonnière,
 12, 14, 16, 30 (cour) et 45 Goutte d'Or, 44 Chartres,
 34 Myrha et 7 Laghouat.

Un bon point à l'OPHVP: L'Office HLM a maintenant pris
 ses dispositions et quand un péril est signalé dans le secteur de
 rénovation, l'évacuation et le relogement se passent sans problème
 pour les familles (comme ce fut le cas au 30 Goutte d'Or).