

G.V. 10.0

LE PROJET DE LA VILLE DE PARIS :

125 immeubles détruits 1/3 des commerces en moins 5000 habitants à la rue

- UN VILLAGE DE PARIS ...
 - UNE VRAIE VIE DE QUARTIER ...
 - UN VRAI PATRIMOINE HISTORIQUE ...
- } DETRUIITS !

OU

" DU BON USAGE POLITIQUE DE L'INSALUBRITE "

OU

" VERS UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
SANS CAUSE OFFICIELLEMENT AVOUABLE ..."

- Sommaire :
- 1- Le quartier "LA GOUTTE D'OR"
 - 2- "Résorption de l'Habitat Insalubre" et "Ilot Sensible"
 - 3- Ce quartier n'a rien de commun avec une balieue dégradée
 - 4- La Goutte d'Or : un quartier "parasité"
(La fausse image de la Goutte d'Or)
 - 5- La question immobilière
 - 6- La Goutte d'Or : un patrimoine historique à protéger
 - 7- Pourquoi ce projet de "rénovation" ?
 - 8- Les dangers pour l'avenir
POUR UNE AUTRE LOGIQUE
- + Documents Annexes .

PERMANENCES AU 9, RUE DES GARDES
de 17 heures à 20 heures
MARDI ET VENDREDI : « PARIS-GOUTTE D'OR »
JEUDI : APFS-CGL
Tél. : 223.32.26 (à ces heures)

PARIS 
GOUTTE D'OR

27, RUE DE CHARTRES
75018 PARIS
C.C.P. PARIS 22 41709 W

I LE QUARTIER "LA GOUTTE D'OR"

Comme tous les autres "quartiers" de Paris, "la Goutte d'Or n'a pas de délimitations strictes (sauf administrative), étant inscrite dans la continuité de la ville. Il présente cependant deux traits distinctifs et étroitement associés : un habitat du 19^e siècle pour sa plus grande partie, une population composée de nationalités différentes, et de caractère surtout "populaire".

C'est dans cet habitat que s'est réalisée progressivement, depuis environ 50 ans, l'implantation d'une population étrangère, ouvrière, artisanale, commerciale, d'origine d'abord maghrébine, fixée là de génération en génération. D'autres nationalités sont venues plus récemment (africains, yougoslaves, turcs, etc...).

La tendance commune à toutes ces implantations successives est leur caractère le plus souvent familial. On doit observer, en même temps, le maintien permanent d'une population française, qui reste majoritaire, et dont la composition socio-professionnelle n'est pas homogène : "modeste", surtout sans doute chez les habitants les plus âgés, mais progressivement renouvelée, et de plus en plus, par des catégories plus jeunes et de revenus moyens.

Cette capacité, qu'a eue le quartier de la Goutte d'Or, d'intégrer, de faire coexister ainsi des communautés très différentes est peut-être unique à Paris et ne peut être comprise que si l'on situe bien ce phénomène dans le milieu urbain traditionnel, caractéristique du quartier.

II "RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE" ET "ILOT SENSIBLE"

Le projet actuel de "rénovation" ignore cette réalité, en découpant arbitrairement un "périmètre" (partie Sud) qui ne forme une unité distincte et spécifique ni au regard de l'habitat, ni à celui de la population. S'il s'agit de résorber un habitat jugé insalubre, il est évident qu'on ne peut pas s'arrêter rue Polonceau : le même quartier continue, vers le Nord.

En particulier : le même habitat et si, dans le périmètre Sud, on peut décréter que pour cause d'insalubrité une centaine d'immeubles devaient être démolis, on trouverait facilement, en progressant vers le Nord, une bonne centaine, au moins, d'autres immeubles qui seraient justiciables des mêmes normes. Absurde, donc, de vouloir rendre "salubre" une partie du quartier, et en continuité directe avec cette partie, de conserver pour le reste un habitat dit "insalubre".

Cette contradiction interne du projet de "rénovation" montre à elle seule le caractère abstrait ~~du~~ bureaucratique de celui-ci : le "périmètre d'intervention" ne peut être isolé que sur le papier.

A cette contradiction vient s'en ajouter une autre, dès lors que c'est l'ensemble (administratif) du quartier de la Chapelle-Goutte d'Or qui a été, par ailleurs, classé "ilôt sensible" : on comprend encore moins pourquoi seule une petite partie de cet "ilôt" fait l'objet d'une remise aux normes de la salubrité ; on va donc "traiter" cet ilôt sensible tout en y maintenant des zones d'insalubrité ?

Il est évident que les deux projets ont été conçus séparément par des instances de décision distinctes et selon des critères différents.

.../...

Ils ont cependant en commun la même méconnaissance de la réalité du quartier. A cet égard, le classement en "îlot sensible" est hautement significatif : la Goutte d'Or s'en trouve définie et traitée comme une banlieue "dégradée" ou "désémeritée", et l'on veut y intervenir pour des opérations de "sauvetage" dont le modèle a été inspiré par ces banlieues.

III CE QUARTIER DE PARIS N'A RIEN DE COMMUN AVEC UNE BANLIEUE "DEGRADEE"

Les banlieues en question sont toutes de construction récente : le béton industriel s'y est dégradé en 20 ans, ou moins. A la Goutte d'Or, un habitat beaucoup plus solide résiste, en dépit d'un très faible entretien, pendant des décennies, depuis 100 ou 150 ans.

Ces banlieues résultent le plus souvent d'une conception planifiée et fonctionnelle de la ville et de l'habitat.

Cette conception, aujourd'hui de plus en plus critiquée, n'a réussi à construire aucun tissu urbain, aucun espace réel de relations et de vie quotidienne spontanée. Les rues, les boutiques, les réseaux de voisinage : rien de ce qui peut faire vivre une ville, de façon autonome, n'a pu y être "prévu" !

A la Goutte d'Or, c'est tout le contraire : les relations traditionnelles de voisinage, le réseau dense des boutiques, la configuration variée des sites, des cheminements, etc... se sont construits et inscrits d'eux-mêmes, avec le temps.

La pauvreté, très mal compensée par divers "équipements" ou "centres commerciaux", de la vie locale dans ces banlieues est première de toutes les crises qui les frappent jusqu'à un point de rupture : repliement des ménages dans leurs "logements", malaise des jeunes, provoquant toutes les formes bien connues de marginalisation, de délinquance, de conflits de générations. Bien évidemment, ces phénomènes sont d'autant plus accusés que le niveau social de la population est plus modeste.

C'est dans ces banlieues, et non à la Goutte d'Or, qu'on a construit de véritables ghettos : population à peu près exclusivité immigrée, isolée de tout centre et des autres "ensembles" périphériques. Et là où les nationalités étrangères coexistent avec les français, tensions latentes ou aiguës, intolérance et exaspération conflictuelles. A la Goutte d'Or, quartier de Paris en communication directe avec Montmartre, la Chapelle, Belleville, etc... On n'a jamais observé de tels phénomènes. Les faits divers tragiques de ces dernières années résultant des conflits entre générations ou communautés n'apparaissent pas dans ce quartier cependant modeste ou "populaire" et où coexistent plus de 20 nationalités différentes.

Comment ne pas voir le rapport direct entre cette capacité de cohabitation et le milieu de vie traditionnel ?

Comment ne pas voir les dangers qui naîtraient d'un bouleversement brutal de ce milieu de vie : le détraquement introduit par des démolitions massives ?

IV LA GOUTTE D'OR, UN QUARTIER PARASITÉ
(LA FAUSSE IMAGE DE LA GOUTTE D'OR)

Il est vrai que "la Goutte d'Or" n'a pas bonne réputation, surtout à l'extérieur. On la présente comme un "ghetto" (ce qui est strictement faux), une zone honteuse, sale, repaire de crimes et de misères dangereuses. Cette image est falsificatrice.

Commet-on plus de vols, d'agressions, etc... ici qu'ailleurs dans Paris ? Nous n'en croyons rien.

(cf les propos de 2 policiers rapportés dans le questionnaire de Paris du 18-6-84)
Y'a-t-il des "bandes de jeunes" inquiétant les habitants par les comportements bien connus de la "pré-délinquance" ou de la délinquance juvénile ? Non !

Quant à la "saleté", la situation s'est beaucoup améliorée depuis que la ville de Paris fait sérieusement son travail (c'est assez récent) et pourrait s'améliorer encore si les services de l'Hygiène étaient un peu plus exigeants ou moins tolérants à l'égard de certains commerçants.

Cependant, si l'insécurité ne règne pas ici, il est vrai que l'ordre public y est troublé de façon chronique.

Divers rabatteurs, revendeurs, trafiquants ont infiltré le quartier, certains y logent de façon illégale dans des immeubles laissés à l'abandon. Ils perturbent la tranquillité des habitants, la nuit, par leurs tapages. Ils sont visibles, ayant apparemment peu de raisons de se dissimuler. Un regard hâtif peut donc faire croire qu'ils sont ce qu'il y a de plus représentatif de la Goutte d'Or. En fait, les habitants, dans leur grande majorité, se plaignent des tolérances dont semblent bien bénéficier tous ces petits truands (il y en a certainement de plus gros, au-dessus d'eux et ailleurs, dans les mêmes filières), les nuisances qu'ils provoquent, la très mauvaise image qu'ils donnent du quartier. Que ces trafics (de drogue, par exemple) attirent ici diverses sortes de clientèles, et particulièrement des jeunes venus d'ailleurs, pour s'approvisionner et consommer hâtivement sur place, c'est certain. Jusqu'en 1978, le phénomène était même plus spectaculaire qu'aujourd'hui : la tolérance dont bénéficiaient les "hôtels de passe" encombraient les rues de toutes sortes de clients, en majorité étrangers au quartier. Ces hôtels ont été fermés : la prostitution a nettement diminué, puis a repris sous de formes plus cauteleuses.

Qu'est-ce qui empêche de déloger du quartier les autres formes de trafic ?

Ce n'est pas à nous à répondre à cette question. Toujours est-il que cette "insalubrité-là", il n'est ni nécessaire ni pertinent de démolir des maisons pour y mettre fin. Les anciens "hôtels de passe" des nos 10, 12 et 14 rue de la Charbonnière ont été restaurés, transformés en logements pour une Société d'HLM, ceci est pour nous la voie à suivre.

Et pourtant, voilà ce que dit M. Duppi aux comités parisiens

Les démolisseurs ne peuvent pas espérer faire le travail de la police !

Ce que nous pouvons savoir, habitant le quartier, sur l'image que les habitants eux-mêmes s'en font, se résume en 3 jugements :

- 1 - on n'a, en général, aucune envie d'aller habiter ailleurs, on aime le quartier !
- 2 - et cependant, à peu près personne ne souhaite le conserver dans sa situation actuelle ...
- 3 - et si certains n'ont qu'une idée, c'est d'en partir, c'est qu'ils vivent de façon fort traumatisante tout le parasitage du quartier par les divers trafiquants, et que cela prend le pas sur leur attachement au quartier.

Le tout est de savoir quelles sortes de changements les habitants souhaitent pour mieux vivre à la Goutte d'Or. Aucune instance de décision n'a jugé bon jusqu'ici de le leur demander.

Que beaucoup d'immeubles aient été laissés à l'abandon , ou mal entretenus , qu'il en résulte pour certains d'entre eux des dégradations diverses , que des familles soient logées dans des conditions d'inconfort dont certaines confinent au "taudis" , c'est l'évidence .

Il y a donc à faire , pour améliorer , cas par cas , les conditions de logement . Et il est vraisemblable que , cas par cas , certaines familles doivent être relogées ailleurs : un travail fin et compréhensif , mené en concertation avec les habitants est nécessaire , et cela , bien au-delà encore une fois , du Périmètre Sud .

Ce n'est pas du tout cette méthode qu'on a adoptée .

On a sur la partie Sud , décidé de déclencher la procédure de "Résorption de l'Habitat Insalubre" (RHI , telle que la définit la loi n° 70.612 du 10-7-70 , accompagnée d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prévue par le Code de l'Expropriation .

Le discours de la Ville de Paris sur la Goutte d'Or a évolué de façon très sensible au cours des mois passés , et la modification de ce discours a entraîné une modification des plans . A ce jour , il existe trois délibérations du Conseil de Paris , le dossier remis à la Préfecture pour l'enquête d'utilité publique et 3 plans différents

1 - La 1ère délibération du Conseil de Paris (17-1-83)

Ce texte visait à dénoncer l'insalubrité du Secteur Sud de la Goutte d'Or afin que la procédure prévue par le Code de la Santé soit engagée (art. L 36 et suivants) .

Il s'agissait alors de :

- de résorber " l'habitat insalubre par démolition et reconstruction des bâtiments les plus vétustes " .
- de réparer et mettre aux normes " des bâtiments pouvant raisonnablement être conservés " (procédure de restauration)
- de pourvoir le secteur de 3 équipements publics (crèche , école maternelle , installations sportives) à la place " d'immeubles présentant un caractère d'insalubrité irrémédiable et (...) voués à la démolition " .

A ce texte ont correspondu les divers plans "Résorption de l'Habitat Insalubre" qui ont évolués au long des mois et où tous les immeubles du secteur étaient classés en 5 catégories :

- 1 - notoirement insalubres
- 2 - insalubres irrémédiables
- 3 - insalubres remédiables à coût prohibitif
- 4 - présentant des insalubrités remédiables
- 5 - salubres

Les trois premières catégories devant être démolies , la 4ème catégorie devant faire l'objet de la procédure de restauration et de mise aux normes , la dernière catégorie étant exclue de la procédure .

La délibération précisait les pourcentages suivants :

- 28 % de la superficie habitable à démolir
- 60 % de la superficie habitable à restaurer
- 12 % de la superficie habitable non touchés .

Or , le dernier des plans de RHI en notre possession faisait apparaître déjà des pourcentages fort différents : 109 immeubles détruits et 116 non détruits , soit près de 50 % de destruction . De plus , le coeur de la Goutte d'Or était détruit à près de 75 % .

On a appliqué cette procédure mécaniquement et lourdement : nous pouvons en juger après consultation des dossiers de l'enquête et examen des immeubles . On a totalement ignoré les recommandations de la circulaire du 11-7-80 : "L'utilisation de la grille ne doit pas être mécanique dans toutes les situations moyennes où l'hésitation est possible . La grille d'insalubrité étant conçue essentiellement dans l'optique de la destruction , il conviendra de la manier avec prudence " .

rien de tel dans la cas présent : dans la 3ème phase du travail de classement des immeubles , les immeubles "salubres" qui ont échappé à la première grille des 22 critères (cf annexe) , se voient classés "à démolir" , leur coût de restauration étant jugé "prohibitif" au-delà de 3660 F le m2 . On lit à l'annexe 2 :

"Il existe des cas où la réhabilitation d'un immeuble est entreprise même si le coût est élevé . Il en est ainsi pour les bâtiments présentant un intérêt historique ou lorsqu'un urbaniste , dans un plan d'aménagement , tient à conserver les immeubles bordant une rue afin de garder le caractère de la voie ."

L'application mécanique de la grille n° 1 (22 critères) fait tomber 34 immeubles décrétés "notoirement insalubres" et qui n'ont même pas été soumis à la 2ème phase de l'examen "Analyse du Bâti" . La détermination des coûts prohibitifs condamne 28 immeubles . Ainsi se trouvent rasés les 2/3 de la rue des Gardes , 53 immeubles sur 88 de la rue de la Goutte d'Or , 39 immeubles sur 57 de la rue de Chartres et 35 immeubles sur 53 de la rue de la Charbonnière . Le coût du neuf , même médiocre (4000 F à 7000 F le m2) , est plus élevé que celui de la restauration de l'ancien .

De plus la situation du sous-sol (présence de nombreuses carrières) risque de majorer fortement le prix de revient du neuf (problèmes nombreux lors des destructions pour les immeubles voisins , coûts majorés pour les fondations du neuf , autant d'éléments non pris en compte dans la comparaison économique entre la restauration et la démolition-reconstruction (en particulier dans la fixation du coût prohibitif à 3660 F le m2) .

La lutte contre l'Insalubrité était alors la seule et unique raison de l'intervention municipale . Mais , déjà , la procédure était dévoyée , ne respectant pas l'esprit de la circulaire de 1980 et ne tenant compte aucunement des caractéristiques locales de l'ensemble .

2 - La 2ème Délibération du Conseil de Paris (19-9-83)

Ce texte proposait de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui devait se superposer " aux procédures en cours afin de les relayer le cas échéant et de garantir les délais de réalisation ..." Il y était précisé que le Conseil Départemental d'Hygiène pouvait "être amené à écarter un certain nombre d'immeubles dont le caractère insalubre ne lui paraissait pas flagrant . La procédure de DUP écarterait donc le risque que des immeubles se trouvent de ce fait exclus de l'opération prévue ."

Comme on le voit , l'insalubrité n'est plus déjà qu'un prétexte . Le classement réalisé par la Ville de Paris dans le cadre de la RHI sera de toutes façons la base définitive de tout plan de rénovation , que l'insalubrité soit arrêtée ou non .

Car la procédure de RHI , pour arrêter l'insalubrité , se fait en 4 temps :

- enquête de la Mairie et 1er classement des immeubles
- contre-enquête de la Préfecture
- saisine et décision du Conseil Départemental d'Hygiène
- arrêtés préfectoraux d'insalubrité .

Or , personne dans le quartier n'a souvenir du passage des enquêteurs de la Mairie . Quand sont-ils passés ? Qu'ont-ils vu exactement ? Ont-ils visité tous les appartements ? Tout tend à prouver que cette enquête a été conduite dans le plus grand secret ...

La contre-enquête de la Préfecture qui se déroule actuellement et la décision du Conseil Départemental d'Hygiène , n'auront donc aucune influence sur le déroulement des opérations car , si des immeubles estimés insalubres par la Ville de Paris , ne sont pas déclarés tels par le Conseil Départemental d'Hygiène , la Ville de Paris aura recours à la DUP pour les démolir . C'est en particulier le cas d'immeubles peut-être insalubres à l'époque de l'enquête de la Mairie (à quelle date ???) mais où des travaux importants ont été réalisés depuis (19 Polonceau, 64 Chapelle , par exemple) .

A cette délibération correspondait un premier "Plan général des Travaux de Rénovation et de Réhabilitation", qui rajoutait aux destructions déjà prévues par le 1er plan RHI 2 immeubles salubres (76 et 78 Chapelle) ainsi que trois ensembles commerciaux (9 Islettes, 46 et 48 Goutte d'Or et 30 Charbonnière).

3 - Le Dossier d'enquête publique déposé par la Mairie .

Ce dossier est d'abord surprenant par ses manques :

- aucune référence au programme de la Commission Nationale pour le Développement Social des quartiers (Cn Pesce), alors que le contrat Etat-Ville précise que c'est dans ce cadre qu'un financement sera réalisé à 80 % par l'Etat .

- aucun plan de relogement .

- une estimation des dépenses des plus sommaires .

De plus, le plan définitif joint ne fait que de confirmer nos craintes

Ce plan réalisé par G. THURNAUER, architecte choisi par la Ville de Paris et son Office d'HLM, :

- rajoute 1 immeuble salubre (cour du 7 Gardes) et 8 immeubles "remédiables" à la liste des destructions (immeubles "remédiables" condamnés : 27 Chartres, 84 Chapelle, 3 et 9 Gardes, 42 Goutte d'Or, 27 et 23 Goutte d'Or, 11 Islettes).

- ne respecte en aucune façon les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France : "Il convient que dans le cas de démolition de plusieurs bâtiments contigus, la trame parcellaire et l'alignement ancien soient conservés dans le projet de reconstruction" (Lettre de M. Babadjian, Architecte des Bâtiments de France, à la Préfecture).

Or, dans ce plan, on constate que l'alignement est modifié rue de la Goutte d'Or (du 51 bis au 59), et rue Polonceau (du 23 au 25, du 33 au 37 et du 53 au 57). A cela s'ajoutent les projets d'arcades rues de Chartres, de la Goutte d'Or et de la Charbonnière. De plus, la reconstruction suivant la trame parcellaire est entièrement rejetée par les projets de "barres horizontales" rues des Gardes, de Chartres, de la Goutte d'Or, de la Charbonnière et Polonceau ainsi que Boulevard de la Chapelle.

Au total, le plan proposé à l'enquête publique détruit près de 80 % des ilots centraux de la Goutte d'Or (ilots 3, 4, 6, 7, 8 et les parties sud et est de l'ilot 9).

Sont démolis : (on appelle immeuble ici le bât. sur rue + bât sur cour)

- rue des Gardes : 9 immeubles sur 11
- rue de la Goutte d'Or : 40 immeubles sur 54
- rue de Chartres : 25 immeubles sur 42
- rue de la Charbonnière : 19 immeubles sur 38.

L'ensemble des procédures fait tomber en plus des immeubles classés "insalubres" ou à coût prohibitif (encore faut-il tenir compte de toutes les réserves émises plus haut sur ce classement, proposé par la Mairie, mais non-arrêté par la Préfecture) :

- 27 immeubles remédiables
- 3 immeubles salubres
- 4 ensembles commerciaux

SOIT 34 IMMEUBLES DEMOLIS EN PRINCIPE NON CONCERNES
PAR L'INSALUBRITE ...

L'analyse de l'évolution des textes et des plans révèle le véritable sens que la Ville de Paris donne à son intervention : il ne s'agit pas de restauration ni de permettre une amélioration de la condition de vie des habitants actuels. Il s'agit bel et bien de CASSER LA GOUTTE D'OR en son coeur, là où est toute son originalité et sa richesse pour bâtir un quartier neuf où habiteront par la force des choses de nouveaux habitants, ouvrant ainsi des horizons nouveaux à la Spéculation immobilière vers le Nord du Secteur.

Les immeubles actuels sont-ils inférieurs au béton industriel qui devrait les remplacer ? Le coût du neuf (4000 F à 7000 F le m², sans tenir compte des coûts de destruction, ni des coûts de fondation dans un sous-sol plein de carrières) même médiocre est plus élevé que la restauration de l'ancien.

Que cet habitat mérite d'être restauré pour conserver "ce front bâti caractéristique" que lui reconnaît le rapport voté par le Conseil de Paris en Janvier 1983, quelques réalisations récentes l'ont prouvé : les restaurations du 9 Goutte d'Or (cf photos en annexe) et du 1 Charbonnière.

Ces exemples montrent la souplesse d'adaptation de l'habitat ancien et donnent une idée de ce qui pourrait être une réhabilitation historique de la Goutte d'Or : conservant l'identité du quartier tout en effaçant son image abîmée, on ferait une oeuvre d'urbanisation authentique. Le contraire même de cette brutale remise aux normes, avec son habitat uniforme, ses barres horizontales, ses cours géométriques, son paysage faussement "neuf", grisâtre et anonyme. Appliquée sur l'ensemble de la ville de Paris avec la même brutalité qu'à la Goutte d'Or, la grille d'insalubrité ferait tomber peut-être un immeuble sur deux. Que resterait-il de l'identité, multiple et diverse, de Paris ?

Pendant deux ans, dans le silence, la ville a fait travailler ses enquêteurs. Personne ne nous a informés sérieusement, honnêtement, ni avant, ni pendant, ni encore aujourd'hui. La lecture des journaux des élus du quartier est très révélatrice : à part les grands principes fondateurs du projet (lutte contre l'insalubrité, équipements publics nouveaux), rien n'est dit sur les "détails", combien importants pour les habitants, de l'opération. On annonce quelques équipements publics, en se gardant bien de préciser le nombre d'immeubles à démolir (sinon en avançant des chiffres mensongers). Pendant que l'enquête suivait son cours, certains propriétaires ou locataires faisaient des travaux, engageaient des dépenses pour préserver ou améliorer l'habitat : leurs immeubles vont tomber, c'est tout juste s'ils viennent de l'apprendre grâce à l'action de l'Association "PARIS-GOUTTE D'OR". Les commerçants, les habitants s'interrogent : seront-ils maintenus ? indemnisés ? relogés ? où ? quand ? dans quelles conditions ? Ces procédés sont inadmissibles, ils relèvent d'une conception technocratique, dirigiste, qui en matière d'habitat est particulièrement dangereuse : une ville ne se décrète pas ! Des "solutions" ne peuvent pas être sérieusement trouvées contre la volonté des habitants, sauf si le but essentiel de l'opération consiste à changer entièrement la population du secteur.

Nous savons qu'une enquête sociologique allait commencer sur le secteur à l'initiative de l'OPHLM. Bel exemple de logique technocratique : on s'inquiète de sociologie après avoir programmé la démolition, on cherche à connaître l'habitant une fois la décision prise de lui briser son milieu de vie.

Autre absurdité : le déroulement chronologique des procédures. Logiquement, c'est la Commission "PESCE" (dite des "ilots sensibles") qui aurait du intervenir en premier. A partir de ses conclusions on aurait peut-être choisi de lancer une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre, et éventuellement, l'insalubrité arrêtée, compléter par la procédure de DUP (Utilité Publique) ...

Or les procédures vont se réaliser à l'envers.

- l'enquête de la DUP sera terminée le 4 Juillet 84. La commission d'enquête devra donc se prononcer sur une Utilité Publique dont la cause n'aura pas été encore arrêtée (à savoir l'insalubrité) puisque
- les arrêtés d'insalubrité ne seront pas pris avant la fin de Septembre 84 par le même Préfet qui a lancé l'enquête DUP.
- quant à la Commission PESCE, elle n'est à ce jour toujours pas installée pour la Goutte d'Or !!!

Le projet mis par la Ville à l'enquête publique est pour nous , à rejeter en bloc ...

... parce qu'il ignore l'état réel des immeubles . La base de toute l'intervention de la Ville était l'insalubrité . Or , cette insalubrité ne sera arrêtée qu'après la fin de l'enquête d'Utilité Publique (L'enquête pour la DUP est close le 4 Juillet 1984 or les derniers arrêtés d'insalubrité ne devraient pas être signés par le Préfet avant la fin du mois de Septembre 84 , la contre-enquête de la Préfecture étant toujours en cours) . Comment peut-on affirmer alors qu'une procédure (la DUP) vient compléter la procédure de RHI qui n'a pas été menée à son terme ? Le Préfet de Paris qui a signé l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique pour le 4 Juin se fait ainsi complice de la Ville de Paris dans sa volonté de casser la Goutte d'Or .

... parce qu'il ignore entièrement la nature du sous-sol (carrières) et donc le coût incalculable de la démolition et de la reconstruction avec parkings souterrains (940 places de parking prévues) .

... parce qu'il ignore la réalité multiculturelle traditionnelle de ce quartier et le coût social de la "déportation" des habitants et des commerçants , et de la destruction définitive de leur cadre de vie .

... parce qu'il ignore le caractère historique du tissu urbain (ainsi que les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France) .

VI - LA GOUTTE D'OR , UN PATRIMOINE HISTORIQUE A PROTEGER

En effet , la Goutte d'Or est un site homogène remarquable édifié entre 1810 et 1850 . Le tracé des rues , les immeubles actuels construits d'abord à deux étages , sont l'oeuvre de la Restauration . A l'époque de Louis-Philippe , les maisons ont été surélevées . Là où se concentrent le plus d'immeubles "à démolir" , toutes les constructions sont typiques de la première moitié du 19 ème siècle . Dans l'étude de François LOYER pour l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) : "Paris 19ème siècle - L'immeuble et l'espace urbain" , le périmètre visé par la démolition est classé "d'intérêt élevé" avec des édifices classés pour certains de "qualité élevée" et pour l'ensemble "de qualité moyenne , riverains d'espaces urbains intéressants" .

La rue Caplat , seule rue du périmètre qui gardera son homogénéité selon le projet de la Ville de Paris , est classée par M. Loyer "d'espace urbain d'intérêt exceptionnel" . A l'angle de la rue Caplat et de la rue de la Goutte d'Or (47 Goutte d'Or) , on a un immeuble de 1840 , très rare et très original dans Paris qui mérite une INSCRIPTION à l'inventaire des Monuments Historiques .

Ce qui est frappant , c'est l'harmonie de construction , le nombre important d'escaliers remarquables , de cours typiques , d'écuries , de greniers à foin , témoins de l'histoire de ces villages à la périphérie de Paris du début du 19 ème siècle .

Il faut noter quelques maisons du 17-18ème siècle : petite maison rurale dans la cour du 40 Goutte d'Or et le n°34 rue de la Goutte d'Or .

En continuité avec le périmètre visé par la démolition , 2 sites remarquables sont à noter dont l'un doit être détruit par un projet d'aménagement d'un espace vert :

1 - le site de l'Eglise Saint-Bernard de la Chapelle .

L'Eglise est une oeuvre très belle , présentée par M. MAGNE (fils de l'architecte du site) à l'occasion de l'exposition 1989 "L'architecture du siècle" comme étant la plus

belle oeuvre du 19ème siècle . Cette Eglise mérite d'être classée par les Monuments Historiques . Dans l'étude de François Loyer citée ci-dessus , l'édifice est qualifié "de qualité exceptionnelle" et l'ensemble du site urbain "d'intérêt exceptionnel" . La rue Saint Luc fait partie de cet ensemble et selon le projet d'aménagement par les "Parcs et Jardins" du "square Léon" , l'atelier de photographie d'art (15 rue St Luc) de 1860 est menacé de démolition , ainsi que tous les immeubles bordant le Passage Léon , l'angle des rues des Gardes et Cavé .

2- le site du square Léon , l'ancienne Butte aux Couronnes . Il s'agit là d'un site pittoresque : c'est un espace à deux niveaux , la surélévation forme une "terrasse" qui surplombe la rue Polonceau . Cette butte ne serait pas "aux normes" , la pente serait trop forte !!! C'est l'analyse de l'architecte , M. Desablet , chargé du projet "d'aménagement" de ce site : il s'agira d'un "espace vert" de type "ville nouvelle" . On reproduit ici - en dévastant le site actuel bordé de maisons Louis-Philippe par la démolition du mur - la même erreur que celle qui vise à démolir les maisons du périmètre Sud d'intervention : rupture de l'homogénéité de l'ensemble et destruction du quartier .

Le Boulevard Barbès est la limite ouest du quartier de la Goutte d'Or : c'est à la sortie de la rue de la Goutte d'Or que se trouve l'ancien Grand Magasin DUFAYEL (fin du 19ème siècle) . Cet ensemble architectural a une valeur du fait de sa qualité de construction (architecte A. Rives) et surtout du fronton qui orne l'entrée , oeuvre de DALOU et classé dans l'étude citée comme "édifice de qualité élevée" . A cela , il convient de rajouter que la station de métro "Barbès-Rochechouart" ainsi que l'hôpital Lariboisière sont déjà des sites inscrits .

Le site actuel de la Goutte d'Or doit être protégé , comme l'a déjà demandé l'Architecte des Bâtiments de France en 1983 et 1984 . Le classement de l'Eglise St Bernard permettrait déjà une certaine protection . C'est pourquoi , nous demandons d'urgence son classement . Mais c'est aussi tout le secteur qui doit être classé Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) .

Le décret du 25 Avril 1984 donne le pouvoir au Préfet de Région (ou au Maire) de mettre à l'étude un projet de ZPPAU . C'est pourquoi nous avons saisi le Préfet de Région , le Ministre de l'Urbanisme et du Logement ainsi que le Ministère de la Culture afin que cette demande aboutisse . La même demande a été faite à L. Jospin , député du quartier , afin qu'il intervienne pour soutenir cette demande . Si cette demande aboutit , le caractère historique et culturel du quartier devra être pris en compte par la Ville de Paris , alors que tout cet aspect est entièrement nié actuellement .

On trouvera en annexe la lettre que Monsieur CULOT de l'Institut Français d'Architecture , membre de la Commission Nationale des Abords des Monuments Historiques a bien voulu nous adresser , ainsi qu'une reproduction de la carte du quartier que l'on trouve dans l'étude de F. Loyer publiée par l'APUR .

VII - POURQUOI CE PROJET DE RENOVATION ?

L'analyse de la réalité du quartier et des projets de la Ville de Paris faite , il n'est nullement nécessaire de faire un procès d'intention à la Ville de Paris pour affirmer que la démolition massive des immeubles vise d'abord une modification décisive de la COMPOSITION SOCIALE DU QUARTIER . En clair : il faut casser le "ghetto" . C'est-à-dire : faire sortir du quartier , et sans doute de Paris , le maximum d'immigrés . Il est tout à fait évident qu'aucune opération de ce genre n'aurait été décidée dans un autre quartier de Paris , habité par des citoyens français ! Supposons la Goutte d'Or dans son état actuel , mais sans immigrés : le "village" , au flanc de la Butte Montmartre , avec son passé historique et légendaire , son architecture Louis-Philippe , etc... devient à tous égards précieux . On peut , on doit le restaurer - et c'est ce qu'on ne manquerait pas de faire , avec des fonds privés , et sans se soucier de la moindre justification sociale .

Il s'agit donc de résoudre un problème qui , pour la Ville , est d'une importance décisive dans tout l'Est de Paris : comment "assainir" , c'est à dire comment expulser les immigrés (ainsi que les couches sociales les plus modestes) ? Du temps où J-P Pierre-Bloch était député , une 1ère réponse a été tentée : réhabilitation par intervention de l'Office d'HLM de quelques immeubles du secteur Chateau-Rouge pour inciter l'Investissement privé à réhabiliter progressivement le reste . Mais cette tentative a échoué . Le Sud du quartier constituait l'obstacle aux opérations immobilières de la partie Nord . On voit là la contradiction interne de cette première tentative : comment réussir à attirer les capitaux privés quand par ailleurs le Sud du quartier est présenté et perçu comme un "chancre" , un "ghetto" ? C'est pour résoudre cette contradiction que la réponse d'aujourd'hui est aussi radicale : DETRUIRE LES MAISONS ET RASER LE COEUR DU SECTEUR !

Voilà la réalité "sociale" du projet . On va défigurer un site historique , on va créer des désordres en tout genre , prendre des risques , susciter des protestations ? Peu importe ! La Ville est prête à l'épreuve de force , persuadée que le temps travaillera pour elle , que les gens se lasseront , que beaucoup partiront d'eux-mêmes , inquiets ou résignés . Il faudra sans doute traverser une période difficile , incertaine , avec des risques accélérés de pourrissement . Peu importe ! L'enjeu en vaut la peine . Et surtout , l'Etat finançant à 80 % le projet , le principe de la Rénovation ayant été voté au Conseil de Paris par la gauche comme par la droite , on pourra toujours faire de cette unanimité un argument de poids , quitte , si les choses tournent mal , à rejeter la responsabilité sur l'Etat .

L'Etat , jusqu'à présent , n'a encore rien dit (si ce n'est dans le contrat Ville-Etat où le financement du projet fait l'objet d'un paragraphe particulier) . Mais le Député de La Chapelle-Goutte d'Or , L. Jospin (PS , membre de la majorité gouvernementale et que ses fonctions placent assez près du pouvoir d'Etat) s'est inquiété dans son journal de circonscription "Changer la Vie" :

- il s'interroge sur l'ampleur des démolitions . A cette interrogation , quelle autre réponse que la nécessité d'"assainir" , c'est-à-dire de chasser les immigrés ?
- il se préoccupe de savoir comment on relogera : la question est de taille , en effet , si l'on compte le nombre réel d'habitants à faire sortir du quartier (il est à noter qu'aucune estimation sérieuse n'a été citée par la Ville) . Mais le nombre réel , la Ville peut parfaitement l'ignorer : elle n'aura à reloger que les habitants légaux des logements décréétés insalubres et les habitants Loyer 48 des logements détruits dans le cadre de la DUP . On l'a bien vu lors de l'évacuation du 37 rue Polonceau : il y a

beaucoup d'habitants dans le quartier qui sont des occupants de bonne foi , qui paient des loyers mais qui ne sont pas légataires pour autant ! Il suffit , par exemple , qu'ils paient en toute bonne foi , à de faux propriétaires , ou qu'ils ne paient pas parce qu'il n'y a plus de propriétaire ou de syndic qui se manifeste , etc ... On fera donc des propositions de relogement à ceux qui pourront justifier leurs droits : ils les accepteront ou non ... mais , de guerre lasse , et dans des immeubles que les propriétaires auront renoncé définitivement à sauvegarder , ils seront bien obligés de céder . Et puis il y a tous les cas non prévus par la loi d'occupants légataires :

- les petits co-propriétaires modestes expropriés dans le cadre de la DUP

- les locataires hors loyer 48 dans les immeubles salubres expropriés dans le cadre de la DUP

- ceux qui logent dans les hôtels meublés

...autant de catégories (nombreuses) qui n'ont en principe pas droit au relogement .

Quant aux propriétaires , ils seront indemnisés :

- au prix du m² terrain nu moins les frais de démolition pour les immeubles déclarés insalubres

- au prix du m² habitable (prix des Domaines) , sans droit au relogement pour les immeubles non déclarés insalubres mais expropriés dans le cadre de la DUP .

VIII LES DANGERS POUR L'AVENIR

Imaginons qu'en dépit de tous ces arguments et de toutes les oppositions qui se seront manifestées pendant l'enquête publique , la Commission d'enquête rende un avis favorable au projet de la Ville de Paris ... Imaginons aussi , ce qui paraît probable , que la Ville n'ayant pas de plan de relogement , ou n'intégrant pas son action dans le programme de la Commission Nationale pour le Développement social des quartiers (Commission Pesce) , l'Etat refuse de financer l'opération . Alors , la Goutte d'Or deviendrait un nouveau "Trou des Halles" , chantier de démolition étalé sur des décennies , tandis que toute une partie de l'habitat continuerait à se dégrader . Dans cette phase de "transition" , les traumatismes subis par la population peuvent produire des effets très néfastes : dans le chaos , les trafiquants trouveront encore plus facilement leurs aises : c'est bien un détraquement en chaîne qui se produira .

Quelles seront alors les possibilités réelles de pouvoir maîtriser la situation , de la "programmer" . A cet égard , ce qui se passe actuellement dans la ZAC Guilleminot (Paris 14^{ème}) , en chantier depuis des années , est très révélateur .

Alors , réellement , on aura affaire à un "îlot sensible" , nécessitant , à grands frais , des interventions extérieures . On sera bel et bien , dans la logique de la "banlieue dégradée" . Cette logique est interminable ; là où on a détruit le milieu de vie spontané , on est condamné à intervenir encore et toujours de l'extérieur , à fabriquer des prothèses médiocres et instables : c'est l'assistance perpétuelle ...

La logique de l'intervention de la Ville est celle de la destruction au maximum pour avoir un quartier neuf , bref un autre quartier . Nous pensons l'avoir suffisamment montré au long de ces pages .

Dans cette LOGIQUE DE LA DESTRUCTION ,

- l'insalubrité n'est plus qu'un prétexte ,
- la grille RHI est appliquée mécaniquement et lourdement ,
- le coût prohibitif de réhabilitation (3660 F le m2) est indépassable et jamais on ne le compare au coût réel de la démolition-reconstruction (dans lequel il faudrait intégrer le coût des fondations sur carrières , des soutènements , plus le coût social que représente le déplacement des habitants) .
- l'existence d'un patrimoine architectural et urbain est ignorée et niée , et les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France sur la reconstruction suivant le parcellaire ou sur le respect de l'alignement existant paraissent farfelues .
- on cherche à intégrer des immeubles salubres ou remédiables dans des ensembles d'immeubles à détruire , puisque c'est la cohérence de la reconstruction qui prime .
- on déplace un nombre considérable d'habitants avec tout ce que cela entraîne comme traumatismes .
- on restaure quand on ne peut vraiment pas faire autrement sans provoquer de scandales .
- la concertation avec les habitants est nulle et non avenue , puisque le but de l'opération est justement de remplacer cette population par une autre ...

La logique de la RESTAURATION est tout autre :

- l'insalubrité est la cause de l'intervention ,
- la circulaire de 1980 est respectée dans l'utilisation de la grille RHI , maniée avec prudence ,
- le coût prohibitif est comparé au coût sérieusement estimé de la destruction-reconstruction ,
- le patrimoine architectural et urbain est mis en valeur , le parcellaire et l'alignement sont respectés ,
- on cherche à intégrer des immeubles irrémédiables ou à coût prohibitif dans des ensembles d'immeubles conservés parce que salubres ou remédiables , puisque c'est la cohérence des tissus social et urbain existant qui prime ,
- on déplace le minimum d'habitants possible ,
- on détruit quand il est vraiment impossible de faire autrement , c'est à dire quand la restauration est impossible techniquement ou économiquement ,
- on tient compte de la situation de la propriété , des désirs des habitants et on pratique la concertation puisque c'est pour cette population que l'on intervient ...

La logique de la DESTRUCTION choisie par la Ville vise donc à casser la Goutte d'Or . L'autre logique , celle de la restauration cherche à préserver la Goutte d'Or avec toute son originalité , sa richesse sociale , multiculturelle , architecturale tout en mettant fin à l'insalubrité et en donnant à ses habitants des logements décents .

Il n'est pas dans notre intention (du moins pour le moment) de proposer un contre-projet . Cependant , seul un projet reposant sur cette logique de la restauration répond à l'utilité publique et aux désirs des habitants actuels .

On trouvera ci-dessous quelques applications de ces deux logiques à certains immeubles du périmètre . Une application généralisée de la logique de la restauration ferait apparaître un plan radicalement différent de celui proposé par la Ville .

27 rue de Chartres

D'après le plan RHI de la Ville :

- immeuble remédiable appuyé au sud contre un espace commercial refait à neuf.
- entouré à l'est et à l'ouest d'immeubles irrémédiables .

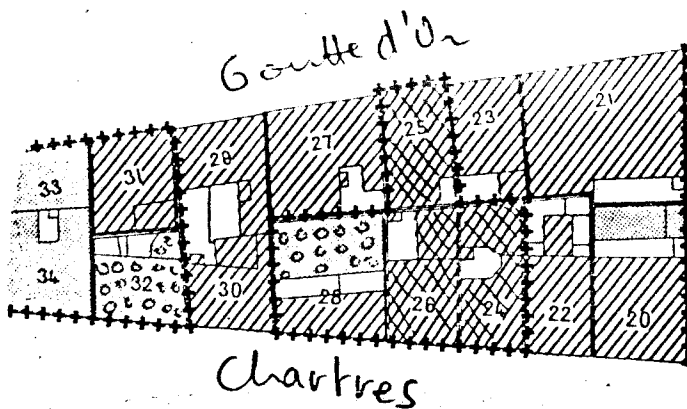
NB : le raisonnement tenu ici prend pour base les conclusions de l'enquête RHI faite par la Ville . Il conviendrait bien sûr de reprendre la même démarche avec comme base les arrêtés d'insalubrité signés par le Préfet , compte-tenu de la contre-enquête préfectorale et de l'avis du Conseil Départemental

d'Hygiène , ainsi que de toutes les critiques que nous avons émises plus haut quant aux critères RHI .

Dans le plan de reconstruction :

- démolir pour laisser place à une barre horizontale allant du 27 au 17 rue de Chartres .
- le choix fait privilégie le lien existant entre le 29 et le 25 rue de Chartres , et pour cela , intègre à la démolition le 27 ainsi que le 30 Charbonnière (pourtant neuf) .
- habitants à déplacer : ceux du 27 et du 29 rue de Chartres , ainsi que les quelques habitants du 30 Charbonnière .
- commerces à supprimer : 3 aux 27 et 29 Chartres , et au moins 5 au 30 Charbonnière .

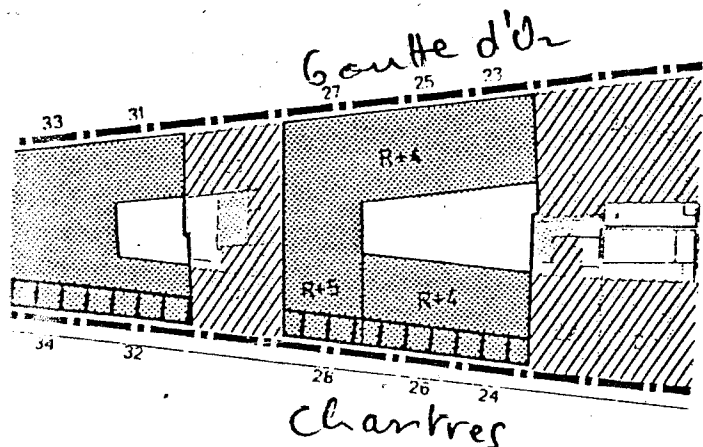
Alors qu'on pourrait privilégier le lien existant entre le 27 et le 31 rue de Chartres , tous deux remédiables , et donc y intégrer le 29 par une restauration , et ce , d'autant plus que l'AG des co-propriétaires du 29 rue de Chartres viennent de voter des travaux importants . On conserve du même coup le 30 Charbonnière ce qui permet de préserver 3 immeubles et d'éviter d'avoir à se préoccuper du relogement des habitants du 27 Chartres et des quelques habitants du 30 Charbonnière . Reste à prévoir une opération de relogement temporaire des habitants du 29 (une fois le problème des squatts de prostitution existant dans cet immeuble résolu) . 6 commerces peuvent continuer à exercer , et 2 seraient concernés par la restauration .



31 à 23 Goutte d'Or
 32 à 24 Chartres

D'après le plan RHI de la Ville :

- 9 immeubles remédiables imbriqués
- à 3 immeubles à coût prohibitif et
- 2 irrémédiables .



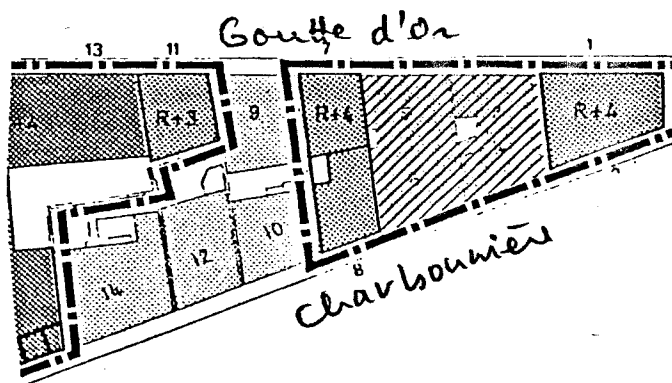
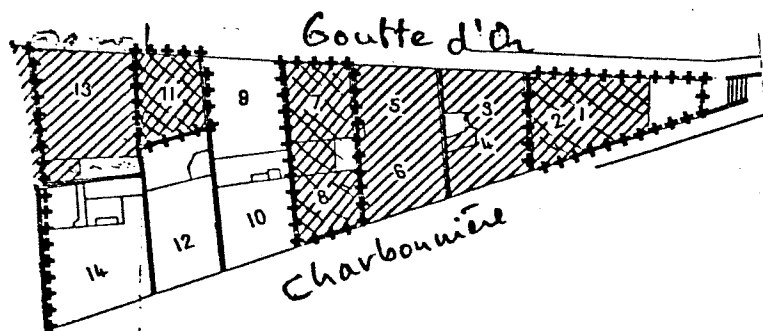
Dans le plan de reconstruction :

- 4 immeubles remédiables tombent ainsi que les 3 prohibitifs et les 2 irrémédiables (dont l'un n'est que le bâtiment cour) .
- de gros problèmes de soutènement pour les 5 immeubles préservés lors des destructions des autres .
- habitants à déplacer : ceux de 8 immeubles
- commerces à supprimer : environ 1 par immeuble démoli .
- surcoûts à prévoir pour les fondations et les soutènements (à comparer aux 3660 F le m2 du coût prohibitif de restauration) .

Alors qu'on pourrait conserver l'ensemble du groupe de maisons par la restauration des 4 immeubles (+ 1 bâtiment sur cour) insalubres , et ce , d'autant plus qu'une estimation sérieuse de la démolition-reconstruction pourrait être mise en face du coût prohibitif de restauration . Seraient alors à déplacer les habitants de 4 immeubles (+ du bâtiment sur cour) . Tous les commerces pourraient continuer à fonctionner .

1 au 13 Goutte d'Or
 2 au 14 Charbonnière

Le même raisonnement pourrait s'appliquer à cette pointe , et ce d'autant plus qu'on y trouve 4 immeubles déjà réhabilités (9 Goutte d'Or , et 10-12-14 Charbonnière . Le plan de reconstruction prévoit la démolition d'un immeuble remédiable et de 4 prohibitifs. La cohérence devrait plutôt être imposée par la présence des immeubles déjà réhabilités et entraîner ainsi la restauration du 11 , 7 et 1 Goutte d'Or ainsi que celle du 8 Charbonnière , ainsi que la préservation du 13 Goutte d'Or remédiable .



* Quelques cas d'immeubles particulièrement typiques du point de vue du patrimoine voués à la démolition :

- 33 rue Polonceau , classé remédiable à coût prohibitif dans le plan RHI de la ville , entouré à l'est et au sud d'immeubles remédiables et préservés dans le plan de reconstruction , et à l'ouest par un espace vide (ex 35 Polonceau) .

Dans le plan de reconstruction , il est détruit et on reconstruit sur la même parcelle .

Or cet immeuble présente un intérêt architectural certain en particulier grâce à sa cour intérieure , et la disposition des bâtiments .

- 52 rue de la Goutte d'Or , dont le bâtiment sur rue est classé remédiable à coût prohibitif dans le plan RHI de la Ville de Paris , et le bâtiment sur cour irrémédiable . Entouré de part et d'autres d'immeubles remédiables et préservés par le plan de reconstruction , sa restauration devrait être entreprise , vu la disposition typique des bâtiments autour de la cour .

- Il en serait de même pour bien d'autres immeubles dont :

- le 40 Goutte d'Or

- le 7 rue des Islettes (petit hôtel particulier sur cour)

- cour du 49 Goutte d'Or

- façades des 3 et 5 Charbonnière , ainsi que du 53 Goutte d'Or

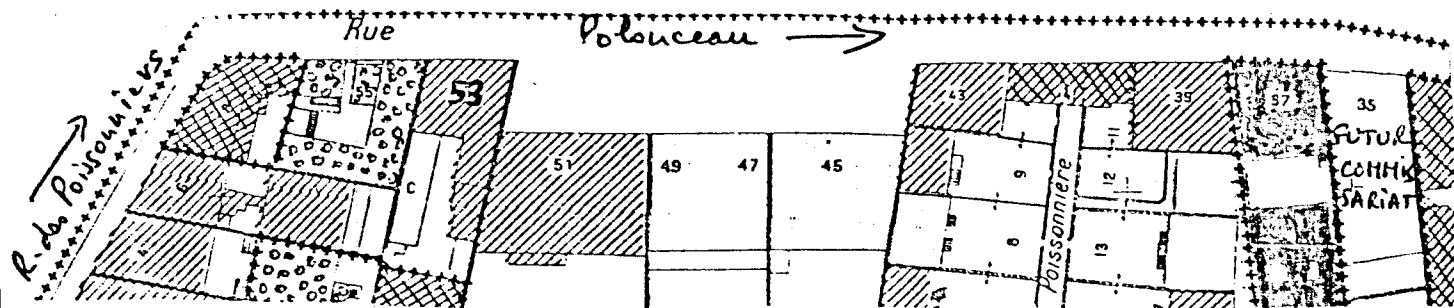
- 21 rue de Jessaint qui pourrait être préservé avec le 23 rue de Jessaint , celui-ci étant insalubre du fait des squatts de prostitution installés dans presque tout le bâtiment , ce qui permettrait d'assurer une cohérence avec l'immeuble déjà restauré voisin (1 Charbonnière) .

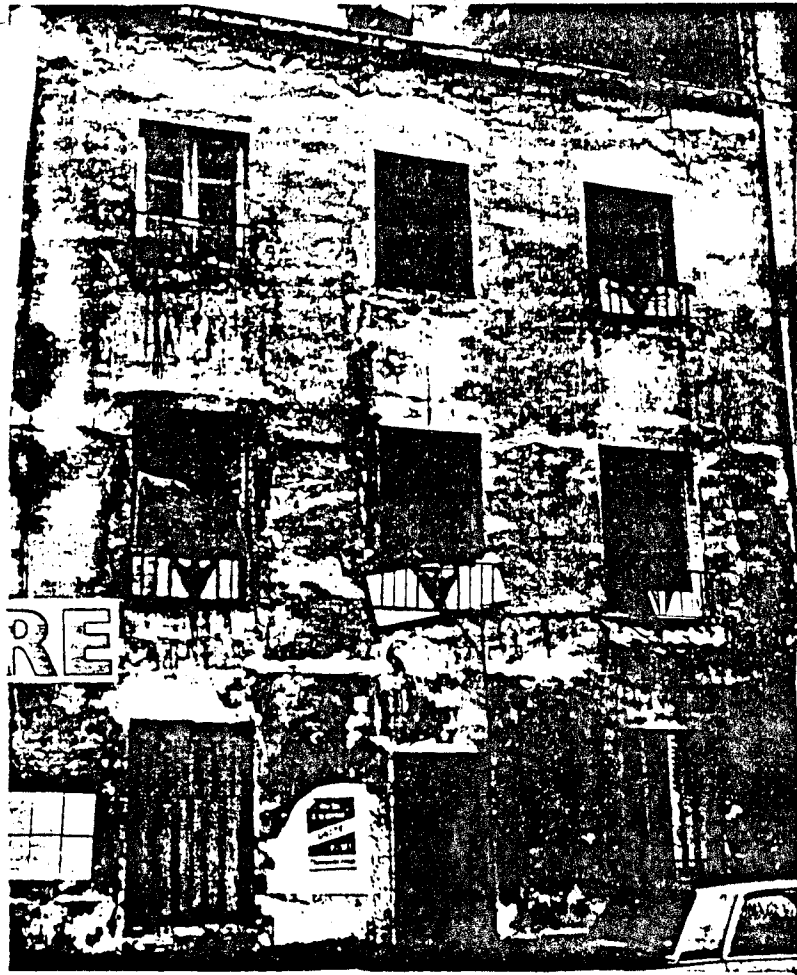
* Deux exemples d'immeubles voués à la destruction alors que de gros travaux ont été faits par les propriétaires depuis l'enquête de la Mairie :

- 19 rue Polonceau (entouré d'immeubles préservés)

- 64 Bd de la Chapelle / 5 Chartres (idem)

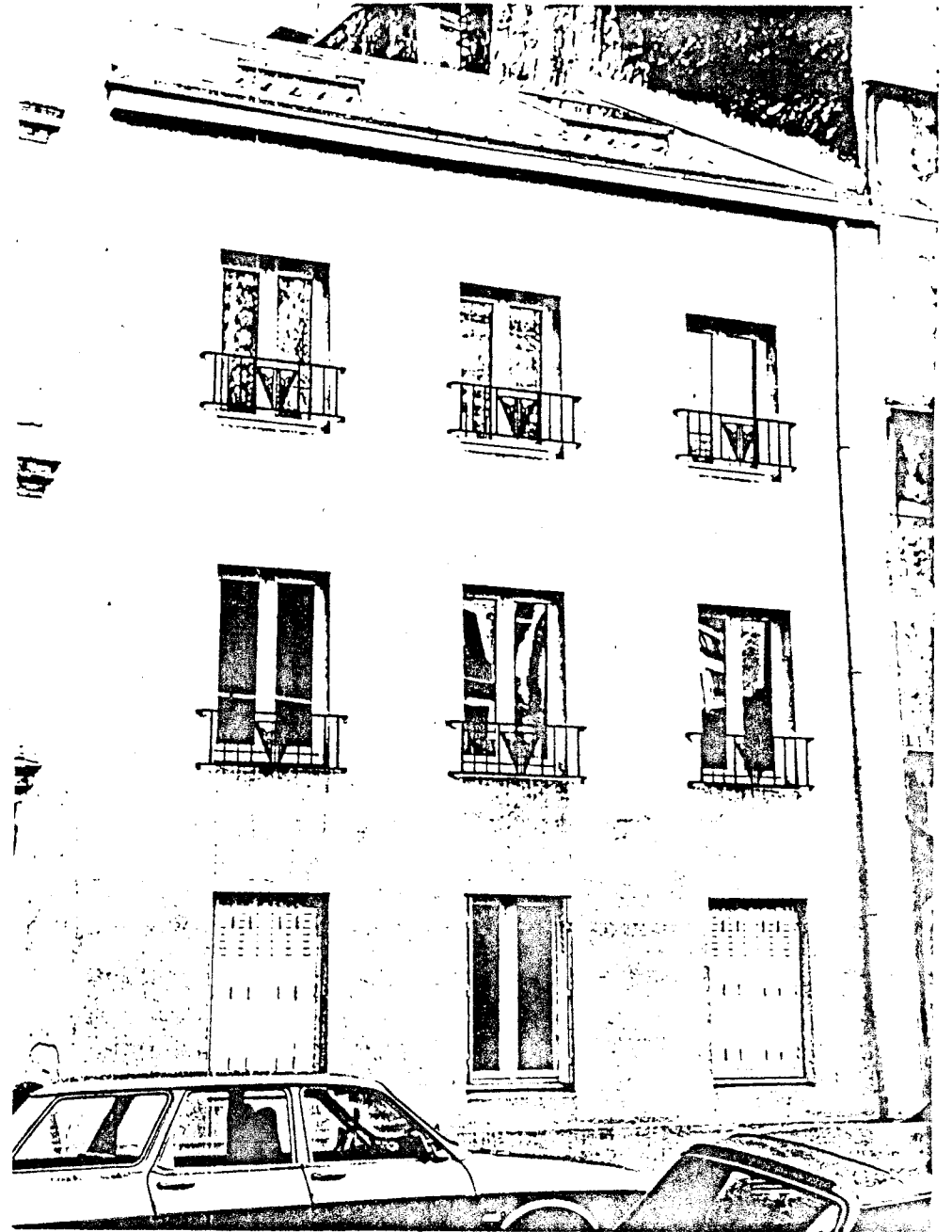
* Un exemple particulièrement aberrant : le 53 rue Polonceau . Immeuble remédiable , abritant en sous-sol une mosquée . Les musulmans qui la fréquentent ont dépensé des sommes importantes pour réaliser ce lieu de culte . La destruction de ce bâtiment semblait être motivée par une volonté d'élargir la rue Polonceau . Projet rendu impossible à cause du maintien demandé de l'immeuble sur voute du 41 Polonceau (immeuble Louis-Philippe) qui est l'une des entrées de la Villa Poissonnière . L'élargissement intégral de la rue Polonceau ne peut donc plus être réalisé (du moins jusqu'au 35 Polonceau où devrait être situé le nouveau commissariat , la rue étant en sens unique quand on vient de la rue des Poissonniers) . Malgré cela , on n'est pas revenu sur la destruction prévue initialement du 53 Polonceau (des raisons politiques semblant prévaloir !).





9 rue de la Goutte d'or

AVANT...



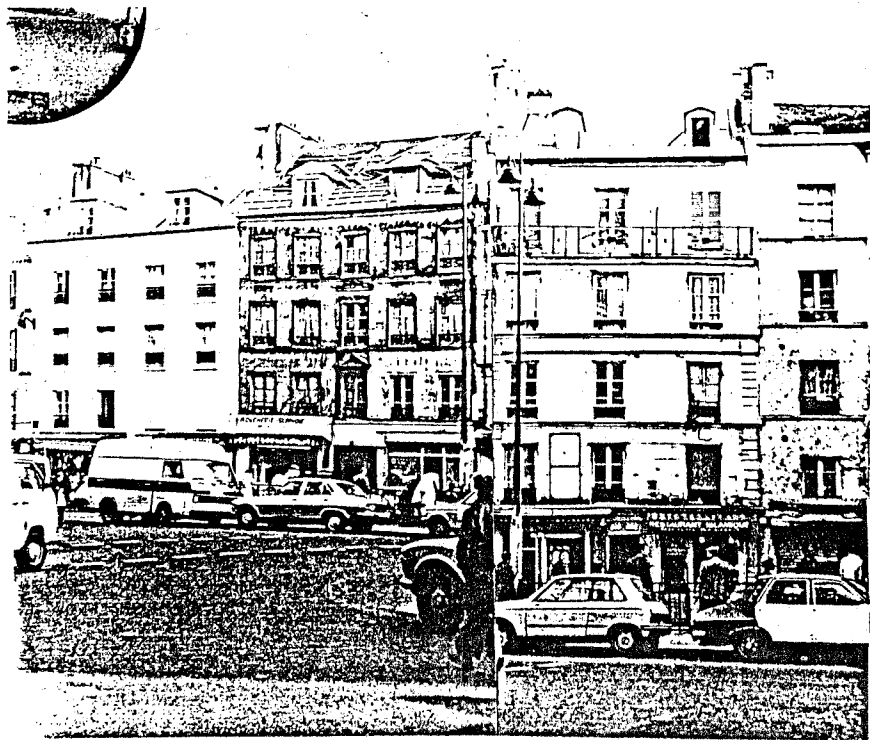
9 rue de la Goutte d'or

MAINTENANT RESTAURE

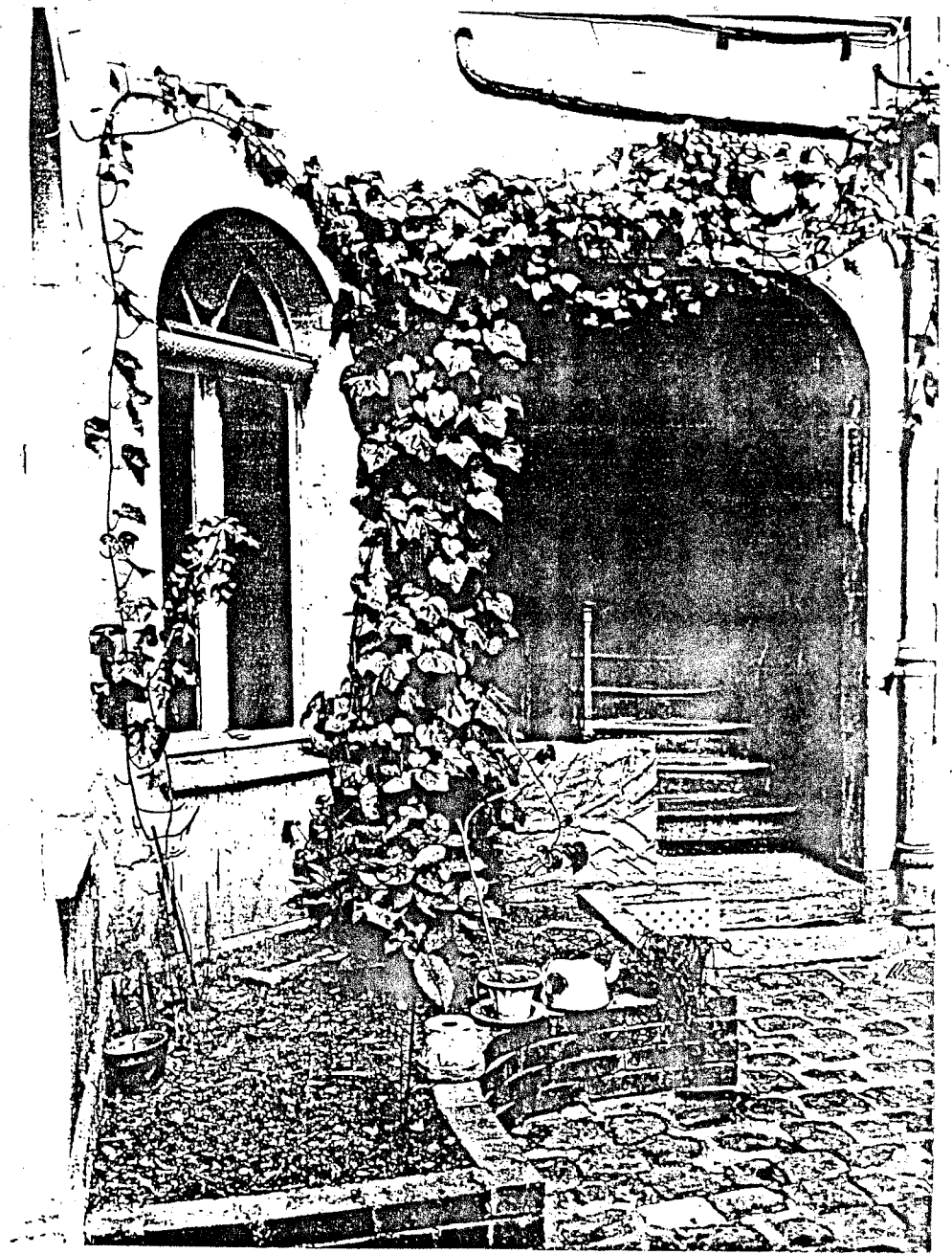


no 9

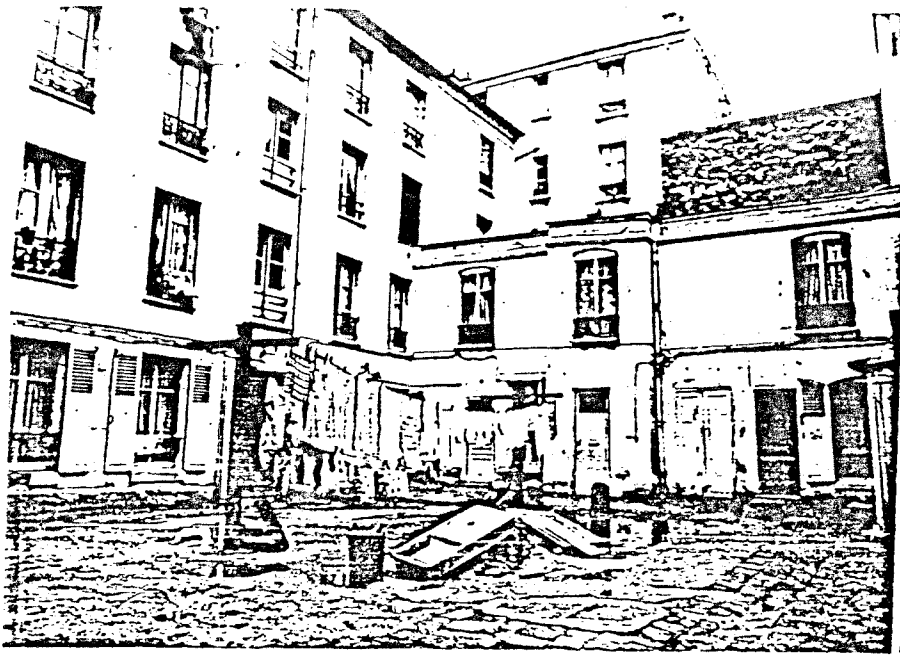
rue de la Goutte d'Or
avant Restauration



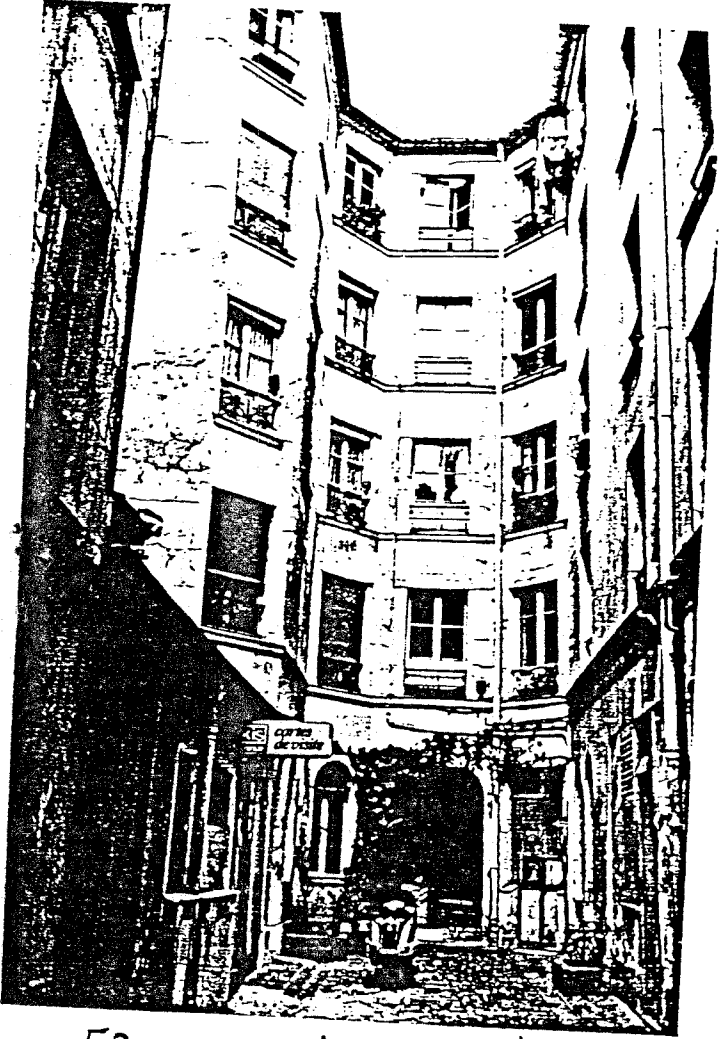
rue de la Charbonnière



52 rue de la Goutte d'Or



33 Polonceau



52 rue de la Goutte d'Or



7 Rue des Islettes