

La participation des associations au développement de la concertation

Comprend :

- **Rénovation : remarques et propositions (PGO-Vivre à la Goutte d'Or, 14 mars 1985)**
- **projet sur la rénovation du 40 Goutte d'Or par un chantier de jeunesse (PGO-VGO-Jeunesse et reconstruction, 22 avril 1985)**
 - **projet concernant les hôtels meublés (PGO-VGO, 1er juin 1985)**
- **demande de subvention : "moyens de la concertation" (PGO, 1985)**
 - **note sur le DSQ (13 associations, 25 mars 1986)**
- **résumé de l'intervention de PGO à la CLI du 6.2.87**
- **note sur le relogement : "une dérive dangereuse" (PGO, 1er décembre 1988)**
- **relogement des hôtels meublés : propositions (PGO, Habiter au Quotidien, juillet 1989)**
 - **question des associations à la CLI (11 juin 1990, 22 octobre 1990, 10 juin 1991)**

FONDS PARIS-GOUTTE D'OR



**PARIS
GOUTTE D'OR**
27, RUE DE CHARTRES
75018 PARIS
C.C.P. PARIS 22 41709 W

"VIVRE A LA GOUTTE D'OR"
9 rue des Gardes - 75018



RENOVATION-REHABILITATION DE LA GOUTTE D'OR

Remarques et Propositions

- On trouvera ici remarques et propositions faites par nos 2 Associations au moment où l'Opération commence . Nous aurions souhaité en faire état lors de la Réunion Pleinière "Ilot Sensible" (que nous pensions trimestrielle) . Cette réunion n'étant toujours pas fixée , alors que l'Opération s'engage , nous les faisons parvenir ce jour à tous les membres de cette Commission . On y trouvera des observations et des propositions sur le phasage , l'Information et le rôle de l'Antenne HLM , le relogement , l'entretien des immeubles acquis par l'Office , les Indemnisations , les logements vacants , l'extension de l'Opération , la réinstallation définitive des commerces , ainsi que tout un dossier concernant le PLAN D'AMENAGEMENT , maintenant que sont connus les résultats de la RHI et de la DUP .

- Nous réaffirmons aujourd'hui qu'il ne peut y avoir concertation sans que les habitants et les Associations en aient les moyens . Un dossier de demande de subventions a été déposé voici un mois pour obtenir ces moyens (2 Permanents) . C'est le minimum , car pour être des partenaires , il faut être 2 . Les habitants représentent-ils quelque chose face à tous les organismes intervenant dans le quartier (et à leurs nombreux permanents : Office , Direction de la Construction , Préfecture , Police , PACTE , Domaines , etc ...) s'ils n'ont pas ce minimum qui leur permette de se faire entendre et d'être compétents ? Il nous semble de plus que cette demande est dans le prolongement direct du rapport demandé par le Maire de Paris à M. François SERRAND dont le titre de l'introduction est : " Un nouveau mode de relations entre le Pouvoir Municipal et la Société Communale : LE PARTENARIAT " .

Paris , le 14 Mars 1985

1- PHASAGE DE L'OPERATION

Il nous paraît important que soient respectés un certain nombre de principes fondamentaux pour élaborer le calendrier des interventions de l'Aménageur :

- résoudre par avance le cas des immeubles en péril (sans devoir être contraint d'opérer des opérations d'évacuation rapide , comme ce fut le cas pour le 5 Charbonnière sur cour)
- proposer dès que possible des possibilités de relogement dans le quartier
- intervenir prioritairement sur les îlots les plus dégradés .

1° - Les immeubles en péril

Il serait souhaitable que le relogement des immeubles en péril puisse intervenir avant l'hiver prochain . Il reste suffisamment de temps pour que des possibilités de relogement soient donc offertes aux habitants des immeubles suivants :

- 3 Charbonnière
- 5 Charbonnière (sur rue)
- 11 rue de la Goutte d'Or
- 18 bis rue de la Goutte d'Or
- 18 rue de Chartres
- et éventuellement 12 Islettes

2° - Des relogements disponibles dans la Goutte d'Or

Priorité doit être donnée aux immeubles vides qui peuvent être soit reconstruits soit réhabilités rapidement par l'Aménageur pour offrir des relogements dans la Goutte d'Or :

- 104 Chapelle
- 78 Chapelle
- 6 Chartres
- 35-37 Polonceau
- 40 Goutte d'Or
- et même 12 Chartres

Tous ces immeubles sont soit vides , soit déjà détruits , sans faire partie d'un ensemble pour la reconstruction .

A ce sujet , l'opération menée sur le 11-13 Polonceau nous paraît très discutable à ce stade de l'opération . Les relogements procurés aux habitants de cet immeuble ont été autant de possibilités non disponibles pour régler le problème des immeubles en péril .

Quant à l'hôtel de Préfecture du 1 Goutte d'Or , peut-être doit-il être intégré à cette liste , une fois le relogement des 11 résidents actuels effectué par l'Office .

3° - 1ère phase

Au cas où l'Aménageur aurait à choisir pour démarrer la 1ère phase entre l'îlot 3 et l'îlot 6 (pour différentes raisons) , il nous paraît opportun de redire aujourd'hui que c'est l'îlot 6 qui est nettement prioritaire , pour les raisons suivantes :

- les immeubles de l'îlot 6 sont très nettement plus dégradés et plus insalubres que ceux de l'îlot 3 (moyenne de la côte d'insalubrité pour l'îlot 6 : 15,5 pour l'îlot 3 : 6,5) avec en plus 2 immeubles en péril dans l'îlot 6 .

- le nombre d'immeubles touchés (et d'habitants à reloger) est sensiblement le même , compte-tenu de la présence dans l'îlot 6 d'un immeuble vide (12 Chartres) , de 2 immeubles peu habités (23 Jessaint et 7 Charbonnière) et du relogement déjà réalisé de l'immeuble sur cour du 5 Charbonnière . Il faut aussi tenir compte du fait que si l'on commence par l'îlot 3 , il faudra de toute façon reloger 2 immeubles en péril de l'îlot 6 .

- le nombre des commerces à reloger est aussi sensiblement le même : 16 pour l'îlot 6 (et même 14 si l'on maintient le 9 Charbonnière - cf remarques sur le Plan d'Aménagement) et 17 pour l'îlot 3 (14 dans l'îlot + les 3 boutiques des 3 et 5 Charbonnière à cause du péril).

2- INFORMATION - ANTENNE

La Goutte d'Or est un village dans lequel les informations circulent très rapidement , et se déforment aussi rapidement . Aussi , sommes nous témoins de phénomènes étranges : les nouvelles les plus saugrenues circulent , provoquant parfois des phénomènes d'anxiété chez les habitants .

Afin d'y remédier , et pour permettre une bonne circulation des informations , nous proposons ce qui suit :

1 - que l'Antenne soit ouverte 2 ou 3 fois par semaine de 17 h à 20 h (au lieu de 14 h - 17 h) .

2 - que dès que le calendrier précis sera fixé , il soit porté officiellement à la connaissance de tous , et qu'en attendant on évite de donner des renseignements imprécis qui changent de semaine en semaine .

3 - que l'Office publie de temps à autre (quand celà semble nécessaire) une feuille d'informations sur l'évolution de l'opération , le calendrier , les droits des habitants , les localisations exactes des relogements par arrondissement , etc ...

On aurait tort de sous-estimer l'importance de l'écrit dans notre quartier , et celà permettrait de ne diffuser que des informations vraies , mettant fin aux bruits plus ou moins fantaisistes qui circulent .

3- RELOGEMENT

1° - Les co-propriétaires occupants

Ceux-ci ont le choix entre l'indemnisation sans ou avec relogement . Afin que cela soit bien un choix , il est nécessaire que le montant de leur indemnisation dans les 2 cas leur soit connu longtemps à l'avance (car s'ils veulent racheter ailleurs , il faut qu'ils sachent de combien ils peuvent disposer et aient le temps nécessaire pour trouver un logement qui leur convienne) et qu'ils puissent être payés rapidement .

2° - Le relogement proposé

De nombreux relogements ont été proposés dans des HBM de l'Office , HBM qui eux-mêmes doivent être réhabilités dans les années à venir . Il est fondamental , si l'on veut que le caractère social de l'opération soit réel, que :

- les logements soient adaptés aux familles à reloger . Or , il semble actuellement très difficile de proposer des F4 ou des F5 , vu que le parc HBM n'en contient pas beaucoup .
- le logement proposé soit au minimum au même niveau de confort que l'ancien , si ce n'est mieux , sinon l'opération se traduirait globalement par un statu-quo . Or , les logements HBM , pour la plupart n'ont pas de salle d'eau (douche ou baignoire) , et même parfois , n'ont pas de lavabo en dehors de la cuisine . A noter que ce manque de salles d'eau a été un critère retenu par les enquêteurs RHI pour établir la côte d'insalubrité .

3° - L'Aide au relogement

Pour certains , le relogement va être l'occasion de nombreux frais :

- peinture ou papier peint
- installation d'un chauffe-eau (n'existant pas dans la plupart des logements HBM)
- éventuellement , installation d'une douche .

Des possibilités d'aide par le BAS pour les familles nombreuses , les retraités , les Invalides , existent . Pourquoi l'Antenne n'en informe-t-elle pas les habitants ? De même pour les autres possibilités d'aide ...

4° - Le retour à la Goutte d'Or

Actuellement , les gens sont relogés sans savoir s'ils pourront revenir à la Goutte d'Or , et si oui , à quelle échéance . Cette question n'est pas fondamentale pour tous , et il nous semble qu'il n'y aura pas de problème de "concurrence" , malgré le bilan déficitaire des logements reconstruits . Mais , il est nécessaire que tous ceux qui désirent revenir à la Goutte d'Or puissent avoir l'engagement de l'Office et une date approximative de retour . Entre autres , il serait important de savoir si les premières personnes relogées ailleurs devront attendre la dernière phase de l'opération pour revenir , ou s'ils pourront revenir dès que les premiers logements neufs seront habitables .

5° - Les Personnes âgées

Ce sont elles qui vivent le plus mal cette perspective d'avoir à déménager . Changer de quartier , avoir à se réinstaller , déménagement ... Des mesures particulières devraient être prises pour offrir au maximum un relogement dans le quartier (sauf désirs contraires) et pour leur assurer un déménagement et un emménagement sans problèmes .

6° - Les "Célibataires"

La population "célibataire" est plus nombreuse actuellement à vivre en appartements qu'en hôtel meublé . Vu les problèmes particuliers quant à

leur relogement , et en particulier les réactions des gardiens ou gérants d'immeubles de l'Office , nous souhaitons que l'Office puisse réaliser des relogements dans le cadre du regroupement familial , en particulier pour les "célibataires" qui ont un dossier constitué depuis longtemps .

4- IMMEUBLES ACQUIS PAR L'OFFICE

Dans peu de temps , l'Office sera propriétaire de la plupart des immeubles à détruire de la Goutte d'Or . Ces immeubles sont , pour grande partie d'entre eux , vétustes . Certains devront attendre 5 , 6 voire 10 ans avant d'être détruits . Pendant ce temps , les "locataires" de l'Office doivent continuer à vivre décemment . L'Office doit donc mettre au point un système efficace pour l'entretien courant de ces immeubles , ce qui lui permettra aussi de vérifier que les logements rendus vacants ne seront pas réhabités .

5- INDEMNISATIONS

Les co-propriétaires du 37 Polonceau ont reçu leur note concernant la démolition de l'immeuble , alors qu'ils n'ont aucune précision concernant leur indemnisation .

Nous demandons donc qu'une coordination entre les différents services concernés (Domaines , Ville , Office , Préfecture de Police , Trésor Public) permette d'éviter que se reproduisent de telles situations . Nous souhaitons aussi qu'une information précise soit donnée sur les frais de démolition :

- suivant le cas de l'immeuble
 - + en péril
 - + insalubre
 - + salubre intégré à un Périmètre L 42
 - + salubre exproprié par la DUP
- suivant le statut du co-propriétaire (occupant ou bailleur)

De même , nous souhaitons qu'il soit systématiquement proposé à la co-propriété de pouvoir s'occuper elle-même de la démolition de l'immeuble , pour faire marcher la concurrence entre les entreprises de démolition .

6- LOGEMENTS VACANTS

Il est important que soit mis en place un système efficace de coordination entre l'Antenne et les Services de Police pour que les logements rendus vacants par le relogement de leurs occupants ne soient pas à nouveau occupés (comme cela s'est produit au 44 Chartres) . Que soit aussi définies clairement les responsabilités des différents services (en particulier celle du murage et des frais de murage) .

7- EXTENSION DE L'OPERATION

Il semble que la Ville ait commencé ses premières enquêtes d'insalubrité sur le secteur situé plus au Nord . Qu'en est-il exactement ? N'est-il pas possible de mettre au point , avec les Associations , une procédure qui permettrait l'information des propriétaires et éviterait ainsi les litiges , comme ce fut le cas pour le secteur Sud ?

8- A propos des Commerces à la Goutte d'or

D'après nos chiffres , 133 commerces sont touchés par l'Opération de Rénovation dont :

- 47 boutiques de tissus et vêtements
- 33 Cafés-Bars-Restaurants
- 15 Epicerie (dont 4 grossistes)
- 7 Boucheries
- 6 Coiffeurs
- 5 marchands de disques et cassettes
- 3 Boulangers
- 3 Agences de voyage
- et 14 commerces autres .

Or la situation actuelle est caractérisée de la façon suivante :

- la petitesse de nombreuses boutiques (sans arrière-boutique) est facteur de pollutions importantes (pas de place pour une poubelle , stockage sur la voie publique , ...)
- manque ressenti par les habitants pour des commerces "de vie quotidienne" (ex : journaux-papeterie , charcuterie , pharmacie , etc ...)
- commerce majoritairement tourné vers la clientèle extérieure au quartier
- inadaptation totale de la voirie , en particulier pour les livraisons chez les grossistes , ainsi que pour la clientèle .
- nuisances sonores importantes causées aux riverains , en particulier par les marchands de disques et de cassettes et par certains cafés .

La réinstallation des commerces et l'opération de Rénovation doivent être l'occasion de ramener certains équilibres rompus et de rendre plus agréable la vie des habitants du quartier .

Il s'agit , non seulement de prévoir des emplacements commerciaux plus vastes et mieux adaptés à chaque commerce , de prévoir des points de livraison et de parking pour la clientèle , mais aussi de réinstaller certains commerçants dans des lieux mieux adaptés :

- les Grossistes , à des endroits faciles d'accès , disposant de réserves suffisantes et d'espaces de livraison
- les marchands de disques dans des boutiques sans vis-à-vis habité .

Quant aux commerces manquants , il serait nécessaire que des propositions soient faites pour qu'ils soient créés (à la place des commerces demandant à être indemnisés sans réinstallation , ou à la place de commerçants en textiles installés depuis peu , ou de cafés-bars , particulièrement de ceux qui ont été fermés à plusieurs reprises par les Services de Police) . Il nous semble aussi , que si choix doit être fait , on tienne compte du nombre de boutiques possédées par un même commerçant , et que soit prioritaire celui qui n'a qu'un commerce .

Enfin , il sera nécessaire de repenser entièrement le plan de circulation du quartier , compte-tenu des nouvelles localisations et de la présence du Commissariat de police .

9 - LE PLAN D'AMENAGEMENT

Sont maintenant connus :

- les résultats complets des délibérations du Conseil Départemental d'Hygiène (RHI)
- le Rapport des Commissaires-Enquêteurs (DUP)
- le Nouveau Plan d'Aménagement réalisé pour l'Office HLM

Une analyse détaillée de tous ces documents amène aux remarques suivantes :

- Bilan RHI - la loi a été appliquée consciencieusement , en essayant dans certains cas de tenir compte de l'avis des propriétaires . Cependant , on constate quelques classements d'immeubles faits de façon très sévère , et parfois contestable . Entre autres :
 - 7 Islettes (rue)
 - 17 Chartres
 - 21 Chartres
 - 25 Goutte d'Or
 - cour du 4 Gardes
 - 6 Poissonniers
 - 48 Goutte d'Or (sur rue)
 - 23 Jessaint
 - et surtout 23 Polonceau

On arrive aux résultats suivants :

62 immeubles déclarés INSALUBRES

17 immeubles SALUBRES sont intégrés à des Périmètres L 42

- Rapport DUP : les Commissaires-Enquêteurs , qui n'avaient pas les résultats de la RHI , n'étaient donc pas en mesure de se prononcer valablement sur l'ampleur des destructions prévues . Le petit nombre d'immeubles mentionné dans les réserves le montre clairement . Cependant , le rapport ne se limite pas à la dernière page (les conclusions) , et beaucoup de remarques et de recommandations importantes se rencontrent le long du rapport . Si l'on considère que tout cela "n'est que littérature" , c'est dévoyer l'Enquête Publique .

- Nouveau Plan d'Aménagement réalisé pour l'Office : on y constate que de nombreuses recommandations des Commissaires-Enquêteurs ne sont pas prises en compte (caractère privé de la Villa Poissonnière , maintien de la rue Fleury à sa largeur actuelle , recommandations quant au maintien du 9 Islettes et du 78 Chapelle , étude préopératoire pour des gros bâtiments prévus à la destruction , ...).

De plus , ce Plan accroit la liste des immeubles SALUBRES à démolir de 17,5 immeubles .

Ex : dans l'îlot 4 , 3 immeubles ont été déclarés insalubres .

Le Plan d'Aménagement en rajoute 7 , sans que l'on comprenne bien pour quelles raisons .

Compte-tenu de ces remarques et de la réaction de nombreux habitants , nous demandons que soient prises en compte ces aménagements au Plan proposé par la Ville :

- maintien de certains immeubles salubres : 11 Islettes - 96 Chapelle-33 Polonceau
- application des recommandations de la Commission d'enquête:
 - maintien du 9 Islettes et du 78 Chapelle (et donc du 76 Chap.)
 - étude des possibilités de maintien du 9 Charbonnière , du 23 Polonceau/9 Gardes , du 40 Goutte d'Or
- reconstruction de l'immeuble de pointe (45 Goutte d'Or)
- maintien du tracé actuel de la rue Fleury
- aménagement du Plan pour les cours du 42 Goutte d'Or , 4 et 8 Chartres .
- nouvelles études pour la crèche et le lieu de culte .

11 rue des Islettes

Immeuble important , salubre , n'ayant pas été intégré à un Périmètre d'Insalubrité , avec une co-propriété efficace .

Qu'est-ce qui justifie sa démolition ?

Sur le Plan d'Aménagement de la Ville , l'immeuble est détruit et non reconstruit pour laisser l'espace à une "placette" qui doit offrir "à la crèche l'espace de dégagement nécessaire à son bon fonctionnement ". Celà ne semble pas être un argument décisif , et ce d'autant plus que sur le premier plan-masse de reconstruction réalisé par les Services de la Ville , le 11 Islettes était maintenu à côté de la crèche . La parcelle libérée du 13-15 Islettes/ 59 Goutte d'Or est suffisamment vaste pour y réaliser la crèche et ses espaces de dégagement .

Quant au problème de l'ensoleillement de la crèche , et de la luminosité , il nous paraît tout à fait possible de repenser la distribution des volumes des bâtiments prévus dans le Plan (R , R + 1 , R + 2) afin d'assurer une bonne exposition des locaux , tout en conservant le 11 Islettes .

NB : une question reste cependant posée quant à l'utilisation du terrain destiné à la Crèche et à l'Ecole Maternelle . Pourquoi construire si bas ? N'y aurait-il pas moyen (ne srait-ce qu'en rajoutant un étage au R+ 2 , R + 1 ou R) de pouvoir proposer des m2 supplémentaires pour logements de fonction ou activités diverses ?

Il semble bien plutôt que ce soit la création d'un lieu de culte au fond de la parcelle libérée par le 9 Islettes qui nécessite la création de cette placette , afin d'en assurer une entrée "dégagée" (et peut-être un peu en retrait de la vie sociale !)

Le lieu de culte . (9 rue des Islettes)

D'ailleurs , à ce sujet , il existe beaucoup d'imprécisions :

- quant à sa surface : le plan d'Aménagement le localise au fond de la parcelle du 9 Islettes tandis qu'un plan exposé à l'Antenne HLM le localise sur l'ensemble de la parcelle du 9 (donc avec entrée sur rue) .
- quant à sa destination : le quartier disposant déjà d'une église , d'un temple et d'une synagogue , il paraît évident qu'il s'agira d'une mosquée (ou plus modestement d'une salle de prières pour les musulmans) , et ce d'autant plus que le Plan d'Aménagement de la Ville fait disparaître le seul lieu de culte musulman existant dans le quartier (au 53 rue Polonceau) . Quant à l'éventualité de réaliser un lieu de culte "polyvalent" , il ne saurait en être question .
- quant à son statut , à son financement , et sa gestion .

Quelques questions (naïves) se posent aussi :

- a-t-on seulement rencontré l'Imam de la mosquée du 53 Polonceau ou les représentants de cette communauté ?
- leur a-t-on demandé leur avis ?
- a-t-on une idée précise de leurs besoins ?
- sait-on exactement de quoi cette communauté dispose actuellement 53 rue Polonceau , comment elle est organisée , comment elle se gère et gère ses locaux ...

Pour bâtir sérieusement le plan d'Aménagement de cette partie du quartier il faut suivre les principes suivants :

- aménagement de la crèche et de ses dégagements sur la parcelle du 13-15 Islettes/59 Goutte d'Or
- maintien du 11 Islettes
- application du rapport des Commissaires-Enquêteurs (page 27) : " 9 rue des Islettes ... la destruction ne parait pas raisonnable... L'expropriation ou l'acquisition de ces locaux neufs permettrait semble-t-il de satisfaire des besoins collectifs et notamment d'incorporer le lieu de culte prévu à côté " .
- entamer des discussions avec les responsables de la Communauté Musulmane , particulièrement ceux du 53 Polonceau , pour voir ce qu'il serait possible de faire au 9 Islettes (le reste du bâtiment pouvant être proposé en gestion à un Centre Inter-Associatif) .

A noter que d'autres possibilités de locaux vacants existent si la Ville accède à la demande de l'Imprimeur qui souhaiterait être exproprié entièrement (celui-ci a des locaux aux 13 et 12 Islettes pour lesquels l'expropriation sera nécessaire pour réaliser la crèche et l'école maternelle , aux 7 et 11 Islettes , ainsi qu'au 14 Bd Barbès) .

ILOT 7

Reconstruction de l'Immeuble sis au 45 Goutte d'Or
46 Chartres

=====

Cet immeuble dit de "la Pointe" est tout à fait caractéristique du quartier . Le Plan d'Aménagement de la Ville le supprime sans le reconstruire (ainsi que la moitié de l'espace occupé actuellement par le 44 Chartres) .

Ce retrait envisagé ne respecte en aucune façon cette perspective si marquante de la Goutte d'Or , ne résoud pas les problèmes de pente existant entre la rue de la Goutte d'Or et la rue de Chartres , bref va à l'encontre des objectifs annoncés par la Ville : "ne pas modifier de façon sensible les traits généraux marquants du quartier " .

Il serait souhaitable que le Plan de la Ville soit revu et prévoie une reconstruction sensiblement à l'identique du bâti existant (même s'il peut paraitre nécessaire d'opérer un léger retrait de 2 à 3 m par rapport au bâti existant).

96 Bd de la Chapelle

Immeuble de R + 5 comprenant 22 logements .
Co-Propriété .

Immeuble classé par le Conseil Départemental d'Hygiène comme "REMEDIABLE"
(Côte d'insalubrité : + 5) .

La Procédure L 36 a été d'abord appliquée à cet immeuble et la liste
des travaux demandés a reçu l'accord du Syndic . Les co-propriétaires
sont donc attachés à leur immeuble et avaient manifesté leur accord
pour la réhabilitation .

Mais , du fait que l'Immeuble était prévu à la démolition dans le plan
d'Aménagement soumis à l'Enquête Publique (pour cause de classement
plus sévère de la Ville) , des tractations entre la Ville et la Préfecture
ont abouti à faire annuler la procédure L 36 engagée (malgré l'accord
déjà donné par la co-propriété) .

Proposition alternative :

- maintien du 96 Chapelle et réhabilitation par la co-propriété
(procédure L 36) .

- la démolition ou le maintien du 94 Chapelle / 33 Charbonnière
serait à décider en fonction de ce changement . Au cas où le
principe de la démolition du 94 Chapelle / 33 Charbonnière serait
maintenu , le maintien du 96 Chapelle ne poserait pas problème
vu que ce même type d'opération est prévu par la Ville pour le
90 Chapelle / 29 Charbonnière (à savoir : démolition et reconstruc-
tion d'une seule parcelle .)

78 Bd de la Chapelle

Rapport des Commissaires-Enquêteurs (DUP- page 27) :

"Immeuble d'habitation très important et inoccupé , appartenant à la Ville.
La destruction prévue paraît surprenante , étant donné son emplacement
non gênant , le bon état apparent du gros oeuvre et les besoins de relogement "

De plus , du fait du maintien demandé (et accepté par la Ville) des
80-82 et 84 Chapelle , la destruction de ce gros bâtiment n'est même plus
justifiée par des raisons de cohérence de reconstruction .

Le maintien de cet immeuble , et sa réhabilitation rapide , permettront
d'offrir rapidement des relogements dans le quartier .

76 Bd de la Chapelle

Le maintien du 78 Chapelle entraînerait automatiquement celui du 76
Chapelle (salubre) dont la configuration actuelle marque le cheminement
de la rue Fleury tout en préservant suffisamment de lumière .

Quant à l'élargissement de la rue Fleury "non conforme au POS" , il
est "à exclure" (Rapport de la Commission d'enquête - page 30)

ILOT 69 rue de la Charbonnière

(sur rue)

Il s'agit d'un hôtel meublé de grande capacité (70 Résidents - R + 4) bien tenu , pour lequel la propriétaire a fait de nombreux travaux (réfection de la toiture , ravalement , installation de l'eau chaude et du chauffage central dans les chambres) .

Le Conseil Départemental d'Hygiène a classé ce bâtiment "SALUBRE REMEDIABLE" (côte d'insalubrité : - 3,5) .

Raisons invoquées pour sa démolition/reconstruction :

1 seule : la reconstruction cohérente de l'ensemble 3-5-7-9-11 Charbonnière .

... cette raison est difficilement recevable , puisqu'il resterait l'ensemble 3-5-7 Charbonnière d'un côté (ensemble important) et que la destruction/reconstruction du 11 Charbonnière ne poserait pas plus de problèmes que celle envisagée par la Ville du 12 Chartres . Quant au maintien du 9 Charbonnière , cela poserait moins de difficultés que celles que va soulever le maintien du 1 Charbonnière ou du 9 Goutte d'Or .

Raisons en faveur de son maintien (avec destruction des petits bâtiments sur cour , si on le juge nécessaire) :

- maintien d'un hôtel de préfecture de grande capacité (ce qui est une des caractéristiques du quartier) . En effet , en cas de destruction , il ne serait pas reconstruit d'hôtel meublé .
- économie de fonds publics (compte-tenu de l'importance de l'indemnisation à verser en cas d'expropriation)
- parfaite intégration dans le Plan d'Aménagement de la Ville .

De plus , le maintien de ce bâtiment correspond aux recommandations des Commissaires-Enquêteurs (page 27) :

"La Commission d'Enquête recommande que ... des études préopérationnelles soient effectuées pour chaque îlot , avant de procéder aux démolitions , en vue d'examiner si certains bâtiments condamnés de grande capacité , pouvaient être intégrés, après restructuration complète , dans les nouvelles réalisations , sans diminuer les possibilités globales de relogement dans le secteur ."

Quant à l'emplacement du parking , il pourrait être prévu plus en profondeur sous l'ensemble 3-5-7 Charbonnière (+ sous cour) .

Cour du 4 rue de Chartres

Le RDC du bâtiment sur cour est occupé par la cuisine du restaurant . La cour actuelle a été couverte pour installer une salle de restaurant . De plus , la chaudière de l'ensemble (bâtiments sur rue et sur cour) se trouve au RDC du bâtiment sur cour .

Le maintien du RDC du bâtiment sur cour s'intégrerait parfaitement au Plan d'Aménagement de la Ville , adossé au bâtiment R + 1 reconstruit dans la cour de l'actuel 2 rue de Chartres .

Cour du 8 Chartres

Problème identique pour le RDC gauche du bâtiment sur cour (cuisine du restaurant) pour lequel une solution du même type pourrait être envisagée , adossée au bâtiment sur cour du 10 Chartres (maintenu) .

33_rue_Polonceau

Les raisons invoquées pour la démolition/reconstruction :

- Insalubrité ... or le Conseil Départemental d'Hygiène l'a classé "REMEDIABLE" (côte d'insalubrité : 1,5)
- Aménagement de 30 places de parking en sous-sol ... or la cession à la Ville par la Préfecture de Police de la parcelle du 35 Polonceau permet de réaliser le même nombre de places de parkings sur les parcelles 35 et 37 Polonceau (ce qui n'était pas envisagé auparavant) .

Les raisons en faveur de son maintien (traitement par procédure L 36) :

- Son état reconnu "REMEDIABLE"
- la volonté des propriétaires de continuer l'amélioration des bâtiments (signalée par le Rapporteur du Conseil Départemental d'Hygiène) .
- le souhait de l'Architecte des Bâtiments de France (note du 2 Janvier 1985) que l'ensemble des bâtiments situés sur cette parcelle soit maintenu .

23_rue_Polonceau / 13-11_rue_des_Gardes

Le Conseil Départemental d'Hygiène l'a déclaré "irréremédiable" , classement contesté par la co-propriété qui envisage un recours .

En effet , sa côte d'Insalubrité s'établit à + 7 . Or , d'autres immeubles ayant une côte d'insalubrité plus forte ont été déclarés REMEDIABLES , à savoir :

- 7 Chartres (propriété de la Ville) : + 9 REMEDIABLE
- 56 Chapelle (sur rue) : + 9 REMEDIABLE
- 4 Gardes (sur rue) : + 9 REMEDIABLE
- (cf aussi 39 Goutte d'Or : + 7 REMEDIABLE)

Pour cet immeuble ,

- vu la volonté des co-propropriétaires de se maintenir ,
- vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui signale l'ordonnance architecturale du bâtiment qui assure la continuité de l'architecture de la rue
- vu que son maintien s'intégrerait parfaitement au plan d'Aménagement de la Ville ,

on devrait envisager une formule similaire à celle engagée pour le 52 Goutte d'Or et le 29 Chartres , à savoir : étude chiffrée par le PACTE de sa réhabilitation , présentation de cette solution à la co-propriété et choix de celle-ci dans un délai à fixer (3 à 4 mois par exemple) . Cette alternative ne retarderait en rien les projets de la Ville puisque cet ilot sera l'un des derniers à être travaillé .

9_rue_des_Gardes_(sur_rue)

Le maintien éventuel du 23 Polonceau/13-11 Gardes permettrait aussi celui du bâtiment sur rue (de R + 5) du 9 rue des Gardes . La rue des Gardes conserverait alors dans sa partie supérieure son aspect actuel .

Quant à l'emplacement pour 85 places de parking prévu sous les 25-23 Polonceau , 13-11-9-7-5 Gardes , on peut le déporter sous l'ensemble 7-5-3-1 Gardes / 28-30-32 Goutte d'Or .

40 rue de la Goutte d'Or

Bâtiment important de R + 5 composant à lui seul un périmètre d'Insalubrité L 42 .

Dans la cour , on trouve une ancienne maison rurale signalée avec intérêt par le Délégué Régional à l'Architecture et l'Environnement .

L'ensemble de ce bâtiment correspond à ce que les Commissaires-Enquêteurs indiquaient (page 27) :

"La Commission d'Enquête recommande ...que des études préopérationnelles soient effectuées pour chaque îlot avant de procéder aux démolitions en vue d'examiner si certains bâtiments condamnés de grande capacité pouvaient être intégrés , après restructuration complète , dans les nouvelles réalisations , sans diminuer les possibilités globales de relogement dans le secteur . "

Il est donc proposé pour cet immeuble de suivre la démarche suivante :

1 - Bâtiment sur rue : effectuer une estimation de sa réhabilitation . (Compte-tenu du fait que ce bâtiment est inoccupé , sa réhabilitation comme sa démolition ne serait pas à l'origine de déplacements d'habitants) . Si l'estimation n'est pas prohibitive (comparée au coût de la destruction-reconstruction , en tenant compte du fait qu'il y aurait avantage à pouvoir proposer rapidement des logements dans le quartier) , entreprendre une réhabilitation comme cela fut le cas pour le 9 Goutte d'Or (bâtiment qui paraissait beaucoup plus dégradé que le 40 Goutte d'Or) .

2 - Bâtiments sur cour : quelque soit la solution retenue pour le bâtiment sur rue , il nous paraîtrait inutile de procéder à la démolition des bâtiments sur cour , compte-tenu de leur intérêt comme vestige du patrimoine . Une "restauration" à caractère culturel (qui pourrait être effectuée par une Association type "REMPARTS") permettrait à cette petite maison de revivre , ensemble pouvant être destiné par la suite à des activités associatives .

En tout état de cause , on voit mal comment le Plan d'Aménagement actuel (espace vert dans la cour) peut se concilier avec le "maintien du caractère privé du passage de la Villa Poissonnière" (Rapport de la Commission d'Enquête - page 30) .

Cour du 42 rue de la Goutte d'Or

Vu le maintien du bâtiment sur rue , la destruction de ce petit bâtiment (RDC) paraît absurde . Rien ne semble aujourd'hui le justifier .

A PROPOS DES PLACES DE PARKING

Dans la plupart des propositions faites , on a tenu compte des projets de création de parkings . Cependant , il est à noter que le maintien d'un certain nombre d'immeubles diminuerait automatiquement le nombre de places de parking à construire . On rappellera simplement que le quartier ne connaît pas à l'heure actuelle de réel problème de stationnement (on trouve toujours une place , sauf parfois le samedi) , et ce d'autant plus qu'il existe le Garage de la Goutte d'Or .