

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



PROJET CONCERNANT LES  
HOTELS DE PREFECTURE OU  
HOTELS MEUBLES

présenté dans le cadre de la Commission Locale du Développement  
Social de la Goutte d'Or (PARIS-18ème)

par les ASSOCIATIONS "PARIS-GOUTTE D'OR"  
et "VIVRE A LA GOUTTE D'OR" (APFS-CGL)

Paris , le 1er Juin 1985

Pour les 2 Associations :

M. NEYRENEUF

ENJEU

Selon une enquête réalisée par l'APFS de Paris , 227 hôtels de Préfecture étaient recensés sur le 18ème arrondissement de Paris , représentant un contingent d'environ 4650 chambres . Sur le périmètre de l'Ilôt Sensible , on compte environ 80 hôtels de préfecture (dits "hôtels meublés" ) .

Ces chiffres à eux seuls permettent d'apprécier l'importance du problème . Ce type d'habitat joue un rôle fondamental pour le logement de nombreux isolés et de familles relativement démunies . Les habitants de ces hôtels ont là leur résidence principale , faute de trouver mieux à des prix raisonnables , mais aussi faute de présenter les "garanties" exigées maintenant par les propriétaires d'appartements . Tout ce système existe sans cadre juridique suffisant , et pourtant , ce type d'habitat s'avère avoir une fonction importante , mais assurée dans des conditions souvent scandaleuses .

SITUATION ACTUELLE

- INSALUBRITE : nombreux sont les établissements à la limite de l'insalubrité . Installations sanitaires quasi-inexistantes et dont la plupart ne fonctionnent pas ou mal , vitres cassées et non remplacées , entretien courant peu assuré (peintures , murs , escaliers , ...) et en ce qui concerne l'hygiène : absence de changement des draps , des couvertures , absence de nettoyage dans les couloirs , présence de détritrus dans les entrées , odeurs venant des WC , etc ...

- PRIX : ils ont été libérés le 6-2-81 . Des chambres de 7 m<sup>2</sup> ont vu leur prix doubler dans des hôtels pour le moins douteux (on trouve ainsi des chambres de 7 m<sup>2</sup> à 1000 F et plus par mois) . Puis les prix ont été bloqués et des accords de régulation ont autorisé des augmentations . Mais le saut quantitatif avait déjà eu lieu .

- SITUATION DU RESIDENT : les résidents n'ont pas le bénéfice du maintien dans les lieux . Leur statut est précaire , devant parfois intervenir à maintes reprises pour obtenir une quittance . Si le locataire se fait "trop remarquer" , le gérant prend souvent des mesures : coupure de l'électricité , retenue ou destruction du courrier , ou dans le meilleur des cas , retour à l'expéditeur . Enfin , pèse sur lui à tout moment la crainte de l'expulsion .

- SERVICES OFFICIELS : d'une manière générale , le problème qui se pose est celui de l'éparpillement des services chargés des hôtels : un service à la Préfecture de Police (chargé de la sécurité et des enquêtes sur la salubrité ) , un service à la Préfecture du Département (chargé du classement) , la Direction Départementale de la Concurrence et de la Consommation ( concernant les prix) . De plus , ces services ont des effectifs dérisoires (3 inspecteurs seulement à la Préfecture ) .

Bien sûr , il existe des établissements corrects , bien gérés , offrant des tarifs acceptables : mais ils constituent une petite minorité .

### LA RENOVATION

Dans le Plan d'Aménagement , 9 hôtels meublés sont prévus à la démolition (8 et 9 Charbonnière , 1, 19, 23, 25, 27 Goutte d'Or , 25 Chartres et 55 Polonceau ) : parmi les hôtels maintenus , plus de la moitié sont des hôtels homologués , jouant un rôle d'accueil et d'hébergement de clients de passage . Les responsables de l'Opération ont jusqu'à présent dit qu'ils comptaient acquérir des hôtels meublés vides à la périphérie du périmètre de rénovation , les réhabiliter et reloger ainsi les résidents évincés . Des propositions ont même été faites pour mettre au point des systèmes originaux de gestion à base associative (ce qui existe déjà d'une certaine façon au 23 Goutte d'Or) . Il nous semble qu'il y a là la base de solutions intéressantes si l'on arrive à éviter deux écueils :

- 1 - provoquer des expulsions de résidents actuellement dans des hôtels à la périphérie du secteur de rénovation , les propriétaires souhaitant vendre leur établissement vide à la Ville .
- 2 - création d'associations pour la gestion n'arrivant pas à tenir la distance sur des années .

LE PROJET

1 - Réalisation d'une enquête socio-économique sur l'Ilôt Sensible .  
Cette enquête viserait à répertorier les principaux hôtels de préfecture situés dans l'Ilôt , en précisant :

- leur état général
- la situation de propriété et de gestion
- le nombre de résidents
- autres particularités .

Dans le même temps , pourraient être défectés des hôtels à vendre , ou dans des situations telles que l'intervention de la Collectivité serait nécessaire .

2 - Mise au point d'un système de gestion sur une base associative (en s'inspirant des exemples fonctionnant déjà ailleurs) offrant un certain nombre de garanties aux résidents-locataires .

3 - Expérience-pilote menée sur 1 ou 2 bâtiments en bon état (soit après achat par la Ville , soit dans le cadre d'une convention passée entre le propriétaire et l'Association gestionnaire , et dans certains cas la collectivité ) .

Il sera bien sûr nécessaire de pouvoir disposer d'un bâtiment effectivement vide pour pouvoir entreprendre ce travail . Différents partenaires pourraient être partie prenante de l'Opération en ce qui concerne les Services publics : Ville , Préfecture , Préfecture de Police , ANAH , FAS , ...

4 - Stage de formation minimum pour les résidents qui seraient logés dans le cadre de cette expérience (pour faciliter un minimum d'auto-organisation) .

Ceci serait la base d'un projet qui pourrait se développer à plus grande échelle par la suite sur tout l'Ilôt grâce à des incitations diverses , des conventions , voire des injonctions (ou tout autre mécanisme juridique permettant de progresser) .

BUDGET

Enquête socio-économique sur l'Ilôt  
 ( réalisation d'une fiche-type d'enquête ,  
 déplacement sur place , rencontre avec le  
 gestionnaire , les résidents , le proprié-  
 taire , rapport d'enquête ) ..... 50.000

Mise au point d'un Système de gestion  
 (rencontre des différents responsables  
 concernés , étude des réalisations déjà  
 faites en France , déplacements ,  
 rédaction et publication ) ..... 30.000

Expérience-pilote sur un hôtel de préfecture  
 (établissement d'un projet d'aménagement  
 de l'espace existant suivant les critères  
 édictés précédemment , montage financier ,  
 création de l'Association si nécessaire ,  
 recherche d'un gérant , suivi de l'exécution des  
 travaux , intégration des premiers résidents-  
 locataires ) ..... 70.000

Stages de formation  
 (élaboration de documents écrits et visuels  
 adaptés , animation des stages , interventions ,  
 soit 4 stages de 16 heures ) ..... 50.000

---

200.000 F.

Ce budget est valable pour la première phase décrite . Si l'expérience se déroule dans de bonnes conditions , il serait alors possible d'envisager une suite à cette action .