

PARIS 
GOUTTE D'OR

27, rue de Chartres - 75018 PARIS

Tél. : 01 53 09 99 22

Répondeur et fax : 01 42 57 39 96

10.05

Remarques de l'Association
"PARIS-GOUTTE D'OR"

à l'attention de

Monsieur J.-P. MAILLANT
Commissaire Enquêteur

Aménagement du Secteur "Château-Rouge"
Enquête publique
(8 juin au 3 juillet 1998)

GV

SALLE SAINT BRUNO

ASSOCIATION (Loi de 1901)

9, rue Saint-Bruno - 75018 PARIS

Tél. 01 53 09 99 22 - Fax 01 42 52 22 01

Préambule : l'association "Paris-Goutte d'Or"

L'association "Paris-Goutte d'Or" a comme adhérents des habitants du quartier et a pour buts (extraits de l'article 2 de ses statuts) :

- de défendre les intérêts des habitants du quartier de la Goutte d'Or, dans les limites du boulevard de la Chapelle, du boulevard Barbès, de la rue Ordener et de la rue Marx-Dormoy,
- de participer au réaménagement de ce quartier en prenant en compte ses caractéristiques populaires et pluriculturelles,
- de promouvoir un meilleur cadre de vie.

Elle a participé activement à l'étude-concertation sur le secteur "Château-Rouge" confiée par la Ville à la SEMAVIP et aux réunions de concertation organisées par la Mairie de Paris sous la présidence d'Anne-Marie Couderc et de Vincent Reina.

L'association intervient aussi depuis 1985 dans la procédure mise en place (sous différents noms : îlots sensibles, Développement Social des Quartiers, Développement Social Urbain, Contrat de Ville) dans le cadre de la "Politique de la Ville" et fait partie depuis ses débuts de la Commission Locale de Concertation "Goutte d'Or" (ex Commission Locale Interpartenaires) coprésidée par le Préfet de Paris et un Adjoint au Maire de Paris.

Cf. annexe A : périmètre du Contrat de Ville.

Le projet d'aménagement du secteur "Château-Rouge" mis actuellement à l'enquête publique, notamment pour permettre l'expropriation de certains immeubles a fait l'objet de longues concertations avec les associations. Malgré cela, nous tenons à exprimer certaines réserves sur le projet final tel qu'il est présenté dans le dossier.

Ces réserves concernent essentiellement les points suivants :

1. Engagements de relogement
2. Programmes sur les parcelles à exproprier : type de logements et équipements
3. La liste des immeubles à exproprier
4. Les équipements publics

Il est bon de rappeler ici :

- que le secteur concerné a déjà bénéficié de 10 années d'OPAH bonifiée (de 1987 à 1997),
- qu'il est au cœur d'un périmètre concerné par le Contrat de Ville,
- qu'il s'inscrit dans la suite de l'Opération de Rénovation de la Goutte d'Or Sud et précède de peu l'Opération d'Aménagement que la Ville va lancer sous peu sur le secteur "Emile-Duployé" (cf. carte des périmètres de ces opérations en Annexe A).

1. Engagements de relogement

Il est précisé dans la note de la Ville que dans le secteur (Château-Rouge), les dispositions de relogement seront les dispositions applicables au périmètre de Développement Social des Quartiers (DSQ) Goutte d'Or.

Or, l'un des engagements n'est pas rappelé, à savoir le droit au relogement sur place (ou au retour). Voici le texte de la Convention DSQ de 1991 :

La totalité des premières désignations d'attributaires des logements construits ou réhabilités dans le secteur de DUP (...) réservés à la Préfecture, la Ville et l'OPAC seront faites prioritairement au profit des évincés de ce secteur. Ces logements seront à ce titre proposés aux ménages qui auraient été précédemment relogés ailleurs s'ils en font la demande à l'OPAC. (Cf Annexe B)

Il serait bon qu'un rappel à cette possibilité de se maintenir sur le quartier (le quartier pouvant être entendu comme le périmètre "Contrat de Ville") ou à y revenir soit mentionné.

2. Programme sur les parcelles à exproprier

Il est précisé dans la note :

Afin de faciliter les relogements sur place, la proportion de grands logements habituellement appliquée (50% du total) pourrait être réduite. Il sera donc prévu seulement 30% environ d'appartements de 4 pièces et plus.

Comme il est aussi spécifié :

Des logements de type PLI seront construits. Ils représenteront environ le quart du nombre de logements à construire.

Il y aura donc en tout environ 190 logements PLA, dont seulement 57 logements de 4 pièces et plus.

Or, si, de fait, ce sont des petits logements qui vont être démolis, ils sont en grande majorité suroccupés.

L'enquête menée par la SEMAVIP en 1995 précisait que sur l'ensemble du "secteur Château-Rouge" :

- il y avait 1,17 personne en moyenne par pièce (alors que la moyenne à Paris est de 0,77)
- 230 familles de plus de 5 personnes vivent dans une chambre ou un 2 pièces
- 1060 logements (sur 4900 dans l'ensemble du secteur) étaient suroccupés
- la taille moyenne des ménages sur le secteur est de 2,32 personnes par famille (contre 1,92 pour Paris)
- 2500 personnes vivent dans des familles de 5 personnes et plus
- on ne trouve que 38% de "ménages" de 1 personne (alors que la proportion à Paris est de 50%)

De plus, l'enquête précisait (au niveau social) que la population était jeune, le quartier populaire (les ouvriers et les employés représentent 63% des habitants contre 41% à Paris) et le taux de chômage très élevé (22% contre 9,5 à Paris).

Si l'on prenait uniquement les immeubles à démolir, on constaterait que si l'on veut reloger cette population, il serait sans doute nécessaire de construire des grands logements et du PLA, et donc au moins de respecter la règle des 50% de grands logements PLA. Pour cela, il faudrait qu'une enquête sociale soit rapidement menée sur les immeubles à démolir pour avoir une idée plus précise des besoins.

L'idée de construire 70 % de petits logements nous semble contraire à l'utilité publique et sociale d'une telle opération. En effet :

- cela ne permettrait pas (sous réserve des résultats de l'enquête sociale) de poursuivre l'objectif du relogement de la population (à moins de concentrer toutes les familles nombreuses sur le secteur "Goutte d'Or sud", ce qui poserait d'autres problèmes),

- ce n'est pas parce qu'on a un petit logement qu'on ne fait pas d'enfants et que ne se créent pas des problèmes de suroccupation

- les besoins de l'arrondissement et de la Ville de Paris en grands logements sont toujours importants :

un demandeur de logement inscrit au Fichier des mal-logés (65.000 pour Paris dont 6.000 dans l'arrondissement) n'aura pas à attendre trop longtemps s'il a besoin d'un F1 ou d'un F2. Cela devient déjà beaucoup plus long pour un F3. Quant aux F4, F5 et plus, la file d'attente est quasi-bloquée, les quelques appartements disponibles chaque année (neufs ou anciens devenus vacants) sont presque entièrement absorbés par les relogements à caractère "obligatoire" aux quels doivent procéder la Ville ou la Préfecture (opérations d'urbanisme, sinistres et périls, saturnisme, interdiction immédiate d'habiter,...).

Par contre, il est nécessaire de construire des studettes pour reloger les personnes isolées dans des chambres meublées (60 et 52 Myrha par exemple). Mais il faut préciser que ce n'est pas parce que les personnes habitent dans un hôtel meublé qu'elles ne vivent pas en famille (c'est le cas du 28 rue Poulet ou du 21 rue Léon), et que donc il leur faudra un logement normal (type F3 ou F4, voire F5) et non un petit logement.

Ces studettes pourraient de fait trouver place dans les réhabilitations du 28 Poulet et du 61 Myrha, mais sans en faire des immeubles de studettes. Il serait bon d'en prévoir réparties dans les programmes neufs.

Notre demande est donc que l'on en revienne à la proportion de 50% de grands logements, avec, dans les 50% de petits logements un nombre à définir de studettes.

Quant à la proportion de P.L.I. proposée, elle est acceptable si les besoins en relogement P.L.A. sont effectivement couverts. Cependant, pour qu'ils puissent être facilement commercialisés, leur localisation doit être bien réfléchie. Vouloir mettre des P.L.I. rue Léon nous semble problématique. Par contre, leur localisation rue Laghouat, rue bordée en grande partie par des résidences de personnes âgées, est un bon choix.

Sur ces deux problèmes (proportion de grands logements et rapport P.L.A./P.L.I), un vœu a été voté à la quasi-unanimité (sans vote négatif) par les élus du Conseil d'arrondissement dans sa séance du 16 septembre 1997 (cf. Annexe C - 2ème vœu) quand il a eu à examiner la délibération "Aménagement de Château-Rouge". Voici la conclusion de ce vœu :

Le Conseil du 18^{ème} arrondissement exprime le vœu :

- que la règle de construction de 50 % de grands logements soit respectée, et qu'afin de permettre le relogement du plus grand nombre de résidents, soit mis en œuvre un programme de construction de studios destinés à remplacer les chambres meublées vouées à la démolition.

- qu'une priorité absolue soit donnée à la construction de logements de type P.L.A.

3. Immeubles à exproprier

Sur la liste proposée des immeubles à exproprier (et à démolir), nous n'avons pas de remarques particulières et exprimons ici notre accord.

Par contre, nous tenons à vous alerter sur les oublis fâcheux d'immeubles qui devraient être rajoutés à cette liste.

3.1. Cas de 3 immeubles interdits à l'habitation

On ne comprend pas pourquoi 3 immeubles pour lesquels ont été pris des arrêtés d'interdiction immédiate d'habiter (à savoir le 6 rue Léon et les 19 et 30 rue Affre) ne figurent pas dans la liste des immeubles à exproprier.

Ces immeubles étaient pourtant dans le même état que le 16 rue Laghouat qui lui, pourtant, a été ajouté aux expropriations.

Cependant, une analyse plus fine de la situation actuelle de ces 3 immeubles est nécessaire pour expliciter nos propositions :

• 19 rue Affre

Il s'agit d'une copropriété avec la moitié de propriétaires occupants. La copropriété a réalisé de nombreux travaux durant les dernières années. Malheureusement, des impayés (venant de quelques propriétaires) ont lourdement pesé et empêché la mise en œuvre d'une vraie réhabilitation. L'un des

copropriétaires occupants a été relogé dans le cadre des mesures prises pour lutter contre le saturnisme, après un engagement de vendre son bien à la Ville en valeur occupée. Or la Ville, pour le moment, refuse d'acheter les lots à vendre. Ce co-proprétaire est donc dans une situation difficile, devant payer son loyer à l'OPAC pour son nouveau logement et ses charges à la copropriété. C'est le cas aussi de la plupart des copropriétaires occupants qui ne peuvent ni vendre, ni faire de travaux et n'ont aucune perspective de relogement : ils sont condamnés pour le moment à continuer à vivre dans un immeuble qui continue à se dégrader, avec des risques d'intoxication au plomb.

Aussi, nous demandons que cet immeuble soit ajouté à la liste des immeubles à exproprier dans le cadre de la D.U.P. et que d'ores et déjà la Ville accepte d'acheter à l'amiable les lots proposés à la vente. Il y aurait en effet inégalité de traitement si cet immeuble devait être exproprié dans le cadre de la Loi Vivien, compte-tenu des efforts consentis par la plupart des copropriétaires.

• 6 rue Léon

Cet immeuble est abandonné par ses propriétaires (bailleurs) depuis plusieurs années. A notre connaissance, il n'y a plus qu'un ou deux locataires en titre, le reste de l'immeuble ayant été occupé par la prostitution. L'eau est coupée depuis longtemps et des périls localisés (effondrement de plafond) ont nécessité l'intervention des services compétents de la Préfecture de Police. D'autres logements ont été murés par la Police Judiciaire suite à des interventions contre la prostitution et le proxénétisme.

Pour accélérer les solutions de ce dossier, nous avons demandé à la Ville et à la Préfecture de lancer au plus vite l'expropriation de cet immeuble dans le cadre de la Loi Vivien, ce qui a été accepté (cf. Annexe D).

Cependant, dans l'intérêt de l'opération, il est urgent que l'expropriation ait lieu rapidement. En effet, le 6 rue Léon est encadré par 2 immeubles faisant partie de l'OPAH ciblée (33 Myrha et 4 Léon), et fait face à la parcelle 34 Myrha/7 Léon, où l'OPAC entreprend dès maintenant la construction d'un immeuble sur une parcelle libre municipale.

Si l'on veut que la construction de ce nouvel immeuble soit vraiment le signe fort indiquant que la rénovation de ce secteur est vraiment lancée et que les réhabilitations des immeubles voisins réussissent, il est nécessaire de résorber de façon rapide cet îlot d'insalubrité et de trafic que constitue le 6 rue Léon. Notre crainte est que la mise en œuvre de l'expropriation par la Loi Vivien soit trop longue.

Nous demandons donc que cet immeuble soit exproprié dans le cadre d'une procédure rapide (D.U.P. ou Loi Vivien) et que les locataires en titre soient relogés dès maintenant.

• 30 rue Affre

Cet immeuble en copropriété (copropriétaires bailleurs) est lui aussi à l'abandon depuis de longues années. Après plusieurs alertes, il a finalement été évacué par la Préfecture de Police pour péril immédiat. Il était alors question que la Préfecture de Police fasse les travaux d'office et que les familles évacuées soient réintégrées, malgré l'interdiction immédiate d'habiter prononcée par le Préfet de Paris. Suite à notre intervention, cette perspective a été abandonnée et les familles sont actuellement relogées par la Ville et la Préfecture. L'immeuble est donc aujourd'hui vide et fermé. Son expropriation dans le cadre de la Loi Vivien (demandée par notre association et acceptée par la Ville et la Préfecture) est la bonne solution, à condition que cela ne prenne pas trop de temps et qu'une réelle surveillance de la fermeture de son accès soit effectuée, pour éviter que cette parcelle ne devienne un nouvel abcès de fixation.

Notre association avait saisi personnellement chacun des élus du Conseil d'arrondissement de la situation de ces 3 immeubles "oubliés". Cela a été à l'origine d'un vœu du Conseil voté à l'unanimité le 16 septembre 1997 (cf. Annexe C - 1er vœu), qui demandait :

Afin que ces immeubles puissent faire l'objet d'un traitement adéquat et équitable, et que leurs occupants bénéficient d'un relogement aux meilleures conditions, le Conseil exprime le vœu :

- qu'ils soient ajoutés à la liste des 31 immeubles promis à la démolition-reconstruction dans le cadre de l'aménagement du secteur "Château- Rouge" ;

- qu'à défaut, soit examinée la possibilité d'une DUP complémentaire les concernant sur la base de l'article L.36 du code de la santé publique.

3.2. Parmi les immeubles intégrés à l'OPAH ciblée

Rappelons ici à nouveau que tous les immeubles du secteur "Château-Rouge" ont déjà bénéficié de 10 ans d'OPAH bonifiée (de 1987 à 97). Une trentaine d'entre eux qui n'ont pas profité de cette longue occasion et qui dont le bâti est en très mauvais état, font l'objet d'une OPAH ciblée qui couple injonctions de R.H.I. et bénéficie de subventions, le PACTE ayant reçu la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale afin de les aider à s'en sortir. Voilà déjà un an que le PACTE a commencé à travailler avec les copropriétés ou les monopropriétés afin de faire le diagnostic concernant l'état du bâti, de la gestion de la copropriété, les travaux à réaliser et les subventions possibles.

Il nous semblerait nécessaire d'ailleurs que, pour compléter vos éléments d'appréciation, vous demandiez à rencontrer l'équipe du PACTE (Antenne "Château-Rouge" - 25 rue Stephenson - Paris 18) pour qu'elle vous communique son "Bilan de la MOUS pour la requalification d'immeubles dégradés à Château-Rouge" et vous le commente.

D'ores et déjà, compte-tenu de ce diagnostic et des réactions des structures de copropriété (alors qu'il leur reste 2 ans pour agir), on peut deviner le résultat final pour certains immeubles qui ne bougeront pas. Or, ce qui les attend, c'est une mise en œuvre d'office des travaux par la Ville.

Quand on connaît la petitesse du montant budgétaire prévu par la Ville pour réaliser ces travaux d'office, et alors que l'on sait très bien que si la Ville était propriétaire de ces immeubles, elle n'hésiterait pas à les détruire pour les reconstruire (ce qu'elle a décidé de faire pour la plupart des propriétés municipales du secteur, souvent en bien meilleur état que les immeubles que nous allons citer), on s'interroge fortement sur l'utilité de cette procédure d'OPAH ciblée pour certains immeubles. A notre avis, il serait préférable de les inclure dès maintenant dans la liste des immeubles à exproprier, et ce non seulement du point de vue financier, mais aussi en tenant compte du point de vue des occupants de ces immeubles.

C'est le cas notamment des immeubles suivants :

• 56 rue Polonceau

Il s'agit d'une monopropriété dont le propriétaire ne s'est jamais manifesté auprès du PACTE et n'a jamais répondu aux différents courriers pendant la MOUS.

L'état du bâti est tel (plafonds effondrés, tout petits logements, fuites, humidité, etc...) que les occupants cherchent tous à être relogés et qu'il serait préférable d'envisager une démolition-reconstruction plutôt qu'une réhabilitation qui ne donnerait jamais satisfaction.

• 5 rue Richomme

Il s'agit d'un immeuble régi par un statut de SCI, avec peu de propriétaires occupants (de conditions très modestes). Les copropriétaires qui s'intéressent le plus à leur immeuble sont démotivés aujourd'hui devant le nombre des problèmes à résoudre (état du bâti et des structures de fondation, présence de squatts, problèmes de succession non réglés) et souhaitent vendre.

Le PACTE a évalué les travaux nécessaires à 1,6 Million de F pour le bâtiment A (soit 6557 F / m² de SH) et à 0,5 Million de F pour le bâtiment B (soit 7140 F / m² de SH). Après avoir fait état de ce diagnostic et énuméré les handicaps nombreux de la copropriété, le Pacte précise ses atouts : *aucun*.

• 44 rue Polonceau

Il s'agit d'un ancien hôtel meublé mis en copropriété en 1963 qui comporte 31 tout petits logements (moyenne de 12 m² par logement). Les propriétaires occupants y sont minoritaires (27%) et la situation locative est très confuse : 1/4 des propriétaires sont injoignables, les autres se désintéressant de leurs biens, plus de la moitié des logements sont occupés sans baux. Nombreux problèmes plus ou moins réglés de prostitution et de drogue. La gestion est assurée par un "syndic bénévole" auto-proclamé qui a pratiqué une gestion "très hors normes". Le PACTE évalue le montant des travaux nécessaires à 1,8 Million de F (soit 4.370 F : m² de SH) : ceux-ci nécessiteraient la redistribution des logements, ce qui semble impossible sans une intervention extérieure.

Compte-tenu de tous ces éléments, ils nous paraîtrait logique que cet immeuble soit intégré à la liste des immeubles à exproprier.

• 22 rue Myrha

Sur cette parcelle, on trouve 3 bâtiments très rapprochés qui se succèdent, l'ensemble étant en très mauvais état (d'après le diagnostic du PACTE), mais notamment les bâtiments B et C. La majorité des copropriétaires souhaitent vendre leur logement. Le montant des impayés est très élevé. En tout état de

cause, il est peut-être possible de réhabiliter le bâtiment A (coût estimé par le PACTE à 0,87 Million de F - soit 2677 F / m2 de SH), mais le maintien des bâtiments B et C ne permettra jamais à cet immeuble de retrouver les conditions minimales de salubrité, du fait de la concentration de ces bâtiments sur un petit espace.

Compte-tenu de ces éléments et de l'état actuel des bâtiments B et C (montants estimés pour la réhabilitation : de 3789 F à 6178 F / m2 de SH), il serait bon que ces deux bâtiments soient expropriés : à la place, il devrait être possible de reconstruire un seul bâtiment en fond de parcelle, ce qui permettrait à l'ensemble des appartements de retrouver la luminosité et de dédensifier la parcelle.

• 50 rue Polonceau

Il s'agit là aussi d'une copropriété avec 4 copropriétaires occupants habitant le bâtiment A. Ce bâtiment est classé en "état moyen" (1426 F / m2 de SH pour la réhabilitation), alors que le bâtiment B est classé "très mauvais" (4995 F / m2 de SH). Dans ce bâtiment B, on trouve 8 logements de surface moyenne de 25 m2. Si l'on veut permettre à cet immeuble de se maintenir, et compte-tenu du montant élevé des impayés (provenant des propriétaires bailleurs), il serait bon d'exproprier et de détruire le bâtiment B.

• 46 et 48 rue Myrha

Si nous traitons dans le même paragraphe de ces deux immeubles voisins, c'est parce qu'ils ont fait l'objet d'un vœu voté à l'unanimité par le Conseil d'arrondissement lors de sa séance du 16 septembre 1997 (cf. Annexe C). Ce vœu demandait (comme pour les 3 immeubles "oubliés") :

Afin que ces immeubles puissent faire l'objet d'un traitement adéquat et équitable, et que leurs occupants bénéficient d'un relogement aux meilleures conditions, le Conseil exprime le vœu :

- qu'ils soient ajoutés à la liste des 31 immeubles promis à la démolition-reconstruction dans le cadre de l'aménagement du secteur "Château- Rouge" ;

- qu'à défaut, soit examinée la possibilité d'une DUP complémentaire les concernant sur la base de l'article L.36 du code de la santé publique.

De fait, la parcelle ainsi libérée permettrait une reconstruction plus adéquate et renforcerait le sentiment que ce quartier va s'améliorer, tout en proposant des logements aux normes.

Depuis cette date, la situation a quelque peu évolué, mais ne nous paraît pas remettre en cause la pertinence de la demande des élus du 18ème.

Le **48 rue Myrha** est une quasi monopropriété (indivision constituée de 2 membres de la même famille). Celle-ci a déjà fait état plusieurs fois de sa volonté de vendre (notamment lors de l'enquête-information lancée par la Ville).

Le **46 rue Myrha** est une copropriété en très mauvais état : nombreuses interventions des pompiers pour des plafonds qui tombent dans l'escalier, humidité, présence de rongeurs, électricité des parties communes hors normes, etc... Plusieurs occupants (dont un copropriétaire) avaient demandé lors de l'enquête-information menée par la Ville que leur immeuble soit exproprié. Le PACTE évalue les travaux à réaliser à 2 Millions de F pour le bâtiment A (3803 F / m2 de SH) et à 335.000 F pour le bâtiment B (5583 F / m2 de SH). A noter que ces bâtiments sur cour sont plutôt des remises que le propriétaire (commerçant sur place) loue, alors qu'elles devraient (au moins pour partie) être interdites à l'habitation.

Cependant, récemment la copropriété a voté un programme de 1,5 M de F de travaux. Il nous semble que ce vote ne se traduira pas dans les faits lors des appels de fonds, compte-tenu de problème de santé ou de décès intervenus récemment chez deux des propriétaires motivés à l'origine.

En tout état de cause, nous continuons à demander l'expropriation de ces 2 bâtiments, ce qui permettrait :

- de réaliser un beau projet sur une surface assez grande,
- de résoudre les problèmes posés par la location de remises (au 46 Myrha)
- de redonner de l'espace et de la luminosité à l'ensemble de la parcelle (les bâtiment B sont presque contre les bâtiments A),
- de proposer rapidement des logements décents, notamment aux locataires du 46 Myrha.

4. Equipements publics

Dans la note explicative, il est précisé qu'il n'y a pas besoin de prévoir d'équipements publics sur ce secteur, compte-tenu de tout ce qui a été construit en périphérie, notamment sur le secteur "Goutte d'Or sud".

Cette appréciation est à nuancer compte-tenu des deux éléments suivants :

- la Ville avait prévu de construire un équipement musical - Centre d'Animation pour la Jeunesse sur une parcelle située rue Fleury (périmètre Goutte d'Or sud) à vocation de la jeunesse du quartier (au sens large), voire parisienne. On devait y trouver des studios d'enregistrement (permettant aux groupes musicaux de répéter), un auditorium de 250 places et un Centre d'Animation. Ce projet, qui faisait face à la Bibliothèque Fleury (aujourd'hui construite) n'est toujours pas budgétisé et l'on parle d'y renoncer. Cela remet donc en cause l'état des lieux décrit par la note.

- au 54 rue Myrha, une association d'artistes ("Le 54") anime ce lieu avec un bail précaire en voie de signature. On y trouve des plasticiens, des troupes de théâtre, etc... Dans le quartier de la Goutte d'Or (y compris "Château-Rouge") vivent de nombreux artistes et intermittents du spectacle, comme le révèlent les enquêtes menées par la SEMAVIP. Compte-tenu du fait que ce lieu doit être détruit, il nous paraît important que des solutions de réinstallation soient proposées à l'association concernée, par exemple dans des rez-de-chaussée des immeubles à construire.

Récapitulation des remarques de l'association "PARIS-GOUTTE D'OR" :

1. Engagements de relogement

Nous demandons que le droit au relogement sur place ou au retour dans le quartier soit affirmé.

2. Programmes sur les parcelles à exproprier

Nous demandons qu'on en revienne à la proportion de 50 % de grands logements (parmi les P.L.A.) et que le rapport P.L.A./P.L.I. soit affiné en fonction des besoins en relogement.

3. Immeubles à exproprier

Sur la liste proposée pas de remarques.

Par contre, cela ne nous semble pas à la hauteur des enjeux. Nous demandons donc qu'un certain nombre d'autres immeubles soient ajoutés à la liste des expropriations :

- les 3 immeubles "oubliés" interdits à l'habitation : 19 Affre, 6 Léon et 30 Affre
- des immeubles intégrés à l'OPAH ciblée : 56 Polonceau, 5 Richomme, 44 Polonceau, Bâtiments B et C du 22 Myrha, Bâtiment B du 50 Polonceau, 46 et 48 Myrha.

4. Equipements publics

Réinstallation de l'association d'artistes "Le 54" dans des locaux en rez-de-chaussée d'immeuble.

Extraits de la Convention de Développement Social du Quartier de la Goutte d'Or (1991)

Convention passée entre le Maire de Paris, le Préfet de la Région Ile de France et le Président du Conseil régional,
dans le cadre de la Politique de la Ville.

ARTICLE 2 Relogement

L'Etat et la Ville de Paris conviennent de reconduire l'ensemble des dispositions relatives au relogement en vigueur depuis 1984, selon les modalités ci après :

Au delà des dispositions législatives et réglementaires, un logement sera proposé à chaque occupant de bonne foi d'un logement. Cette disposition vaut en particulier pour les locataires qui ne se trouveraient pas dans la stricte situation régulière d'occupation attestée par la production d'un bail.

Une vérification sera cependant effectuée au regard des conditions générales d'occupation des lieux et notamment en vérifiant que les conditions de séjour des populations étrangères en France remplissent les conditions de régularité prévues par l'article 4 du Règlement Départemental d'Attribution du 5 octobre 1988 mentionnant l'article 441 - 1° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par ailleurs, la Ville de Paris confirme que le problème des hôtels meublés fait l'objet de dispositions particulières. Elle rappelle les engagements pris en 1984 concernant les occupants d'hôtels meublés installés dans les lieux avant septembre 1983 ; l'OPAC devra à cet effet leur proposer, s'ils le souhaitent, un relogement.

De plus, en accord avec la Préfecture, la Ville de Paris avec l'aide de l'O.P.A.C. réalisera une étude sur les occupants actuels des hôtels meublés du secteur de D.U.P., permettant de connaître leur situation actuelle (situation de famille, emploi et localisation de celui-ci, niveau de ressources...) et leur durée de présence à la Goutte d'Or.

Sur la base de cette étude, la Préfecture et la Ville examineront la situation des occupants d'hôtels meublés résidant à la Goutte d'Or et pouvant prouver une présence continue de longue durée. Cet examen se fera dans le cadre des procédures régulières d'attribution du logement social et des textes qui les réglementent au niveau local (règlement départemental d'attribution, plan d'action pour le logement des défavorisés).

2 - 1 Liste des personnes à reloger

La Ville de Paris avec l'aide de l'O.P.A.C. établira la liste des occupants de bonne foi de logements et des occupants d'hôtels meublés installés dans les lieux avant septembre 1983 qui restent à reloger dans l'opération.

2 - 2 Logements proposés

Les logements proposés se conformeront aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit au relogement des populations évincées. En particulier les relogements auront lieu en priorité dans le 18^{ème} arrondissement et les arrondissements et communes limitrophes, sauf si les candidats acceptent un autre choix.

Les propositions de relogement pourront concerner la construction neuve comme le patrimoine ancien et, pour les occupants d'hôtels meublés, des foyers ou d'autres hôtels meublés, s'ils acceptent.

En outre, la totalité des premières désignations d'attributaires des logements construits ou réhabilités dans le secteur de D.U.P. de la Goutte d'Or réservés à la Préfecture, la Ville et l'O.P.A.C. seront faites prioritairement au profit des évincés de ce secteur.

Ces logements seront à ce titre proposés aux ménages qui auraient précédemment été relogés ailleurs, s'ils en font la demande à l'O.P.A.C. La Ville de Paris demandera à l'O.P.A.C. de mettre en place un système spécifique de réception et d'instruction de ces demandes.

**Vœux votés par le Conseil du 18^{ème} arrondissement
(séance du 16 septembre 1997)**

1^{er} vœu

Le Conseil du 18^{ème} arrondissement constate que sur les 30 immeubles privés du secteur d'aménagement "Château-Rouge" concernés par la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale confiée au PACTE de Paris en vue de préparer leur réhabilitation, 27 seulement font l'objet d'une dénonciation d'insalubrité. Les 3 autres immeubles situés aux 19 et 30 rue Affre ainsi qu'au 6 rue Léon ont en effet été interdits à l'habitation pour cause d'insalubrité irrémédiable par arrêté préfectoral en date du 3 avril 1997 pour les deux premiers et en date du 18 juin 1997 pour le dernier.

Il apparaît ainsi que ces trois immeubles ne pourront donc pas bénéficier des aides mobilisables dans le cadre des procédures prévues (R.H.I., OPAH ciblée). Leur expropriation, si elle devait intervenir, se ferait sur la base de la loi dite "loi Vivien", c'est à dire à des conditions beaucoup moins avantageuses que si elle avait lieu dans le cadre d'une DUP classique.

Par ailleurs, il apparaît peu probable que deux autres immeubles situés aux 46 et 48 rue Myrha et inclus dans les 27 retenus par le projet de délibération puissent mener à bien des travaux de réhabilitation en vue de leur sortie d'insalubrité, compte tenu des caractéristiques socio-économiques des propriétaires et copropriétaires. Dans leur majorité, ces derniers ont d'ailleurs demandé, lors de l'enquête de la SEMAVIP, l'inclusion de ces deux immeubles dans la liste de ceux promis à une opération de démolition-reconstruction. En outre, les études menées par le PACTE concluent à leur réhabilitation possible mais à un coût prohibitif.

En conséquence, afin que ces 5 immeubles puissent faire l'objet d'un traitement adéquat et équitable, et que leurs occupants bénéficient d'un relogement aux meilleures conditions, le Conseil exprime le vœu :

- qu'ils soient ajoutés à la liste des 31 immeubles promis à la démolition-reconstruction dans le cadre de l'aménagement du secteur "Château-Rouge" ;

- qu'à défaut, soit examinée la possibilité d'une DUP complémentaire les concernant sur la base de l'article L.36 du code de la santé publique.

Vœu adopté à l'unanimité

2^{ème} vœu

Le Conseil du 18^{ème} arrondissement (...) constate que le projet propose :

- de réduire de 50 % à 30 % la proportion habituellement appliquée de construction de grands logements (4 pièces et plus) afin de faciliter le relogement de la population résidente ;

- de consacrer un quart des logements à reconstruire à des programmes de type P.L.I.

Le Conseil du 18^{ème} arrondissement considère que ces proportions ne correspondent ni aux caractéristiques de la composition des familles résidentes ni à leurs conditions de solvabilité.

L'enquête de la SEMAVIP faisait en effet ressortir deux principales conclusions :

- d'une part la suroccupation d'un très grand nombre de logements situés sur le périmètre d'étude

- d'autre part la prédominance de ménages jeunes et à faible revenu.

En conséquence, le Conseil du 18^{ème} arrondissement exprime le vœu :

- que la règle de construction de 50 % de grands logements soit respectée, et qu'afin de permettre le relogement du plus grand nombre de résidents, soit mis en œuvre un programme de construction de studios destinés à remplacer les chambres meublées vouées à la démolition.

- qu'une priorité absolue soit donnée à la construction de logements de type P.L.A.

*Vœu adopté à la quasi-unanimité
(abstention de quelques conseillers RPR et UDF)*

MAIRIE DE PARIS



CABINET DU MAIRE
L'ADJOINT AU DIRECTEUR DU CABINET

CAB. V - TA/EG

AQ 6056

17 AVRIL 1998

Monsieur,

Vous aviez bien voulu appeler l'attention de M. Jean TIBERI, Maire de Paris, sur la situation des immeubles 30 rue Affre et 6 rue Léon dans le 18ème arrondissement.

Vous souhaitez que ces deux immeubles fassent l'objet d'une procédure d'expropriation aux termes de la loi du 10 juillet 1970 de la loi Vivien.

Dès réception de votre courrier, j'avais prescrit aux services municipaux concernés un examen attentif de vos propositions.

Je suis en mesure de vous confirmer que ces deux immeubles seront expropriés par la procédure de résorption de l'habitat insalubre. Cette procédure sera engagée à l'issue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération "Château Rouge" qui devrait être lancée d'ici à l'été 1998.

Je tenais à vous en informer et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

1.1 -

Jean-Baptiste VAQUIN

Monsieur Michel NEYRENEUF
Secrétaire Général de l'Association
"Paris Goutte d'Or"
27, rue de Chartres

75018 PARIS

PREFECTURE DE PARIS

DIRECTION DE L'URBANISME
DU LOGEMENT ET DE L'EQUIPEMENT

SOUS-DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION

BUREAU DE L'URBANISME
Section UR.1. a Pôle Etudes
Affaire suivie par Marie MAUREL & Soula MOUGENOT
☎ 01.49.28.41.26. a 01.49.28.41.37.
Télécopieur 01.49.28.41.39.

SOUS-DIRECTION DU LOGEMENT
BUREAU DU LOGEMENT
Affaire suivie par Isabelle de CONIHOUT
☎ 01.49.28.40.54.

Chrono n° 235 MM/SM/DC/CP

Paris, le 12 MARS 1998

Monsieur le Secrétaire Général,

J'accuse réception de votre lettre du 9 janvier 1998, concernant le secteur "Château Rouge", qui a retenu toute mon attention.

J'ai l'honneur de vous préciser que, par lettre du 16 janvier 1998, le Maire de Paris m'a demandé d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique de droit commun pour un certain nombre d'immeubles du secteur.

Pour les immeubles 30, rue Affre et 6, rue Léon, vous demandez que soit engagée, dès à présent, une déclaration d'utilité publique dans le cadre de la loi "Vivien".

Je demande à la Ville de Paris d'examiner depuis la situation de ces immeubles, et, si elle le considère comme opportun, d'étudier l'engagement de procédures loi "Vivien" sur ces immeubles.

Veillez agréer, Monsieur le Secrétaire Général, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Sous-Directeur de
l'Urbanisme et de la Construction
Adjoint au Directeur

Bernard HUCHET

Monsieur Michel NEYRENEUF
Secrétaire Général de l'Association
"PARIS GOUTTE D'OR"
27, rue de Chartres
75018 PARIS

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

Préfecture de Paris
17, boulevard Mortand - 75015 PARIS Cedex 04 - Tél. 01-49-28-40-00

Réponses de la Ville et de la Préfecture à la demande de mise en œuvre de l'expropriation (Loi Vivien) sur le 6 Léon et 30 Affre

Annexe D