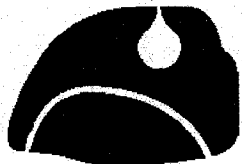


PARIS
GOUTTE D'OR



27 rue de Chartres - 75018 PARIS
CCP PARIS 22 417 09 W



"HABITER AU QUOTIDIEN"
20 Villa d'Alésia - 75014 PARIS
Permanence: 9 rue des Gardes
75018 PARIS

RENOVATION DE LA GOUTTE D'OR

HOTELS MEUBLES : RELOGEMENT

**PROPOSITIONS AU PRESIDENT
DE LA COMMISSION LOCALE
"ILOT SENSIBLE" GOUTTE D'OR**

PROJET PRESENTE PAR LES ASSOCIATIONS
"PARIS-GOUTTE D'OR" ET "HABITER AU QUOTIDIEN"

Juillet 1989

- " Pour les isolés, les foyers ne sont pas une solution d'avenir. Il serait souhaitable d'encourager des formules de type studio ou petit appartement occupé par trois ou quatre locataires, soit dans le cadre d'opérations de réhabilitation privée, soit dans le parc social"

(Commissariat Général au Plan - Rapport "Immigrations: le devoir d'insertion"

Depuis le début de l'Opération de Rénovation de la Goutte d'Or (1984), nos Associations ne cessent de reposer le problème du logement des personnes vivant actuellement dans les hôtels meublés bientôt détruits du secteur de DUP. Jusqu'à présent, on ne saurait dire que l'Aménageur ait fait preuve de beaucoup d'imagination. Les solutions proposées étaient de 3 sortes :

- une place en foyer (essentiellement le foyer ADEF d'Aubervilliers),
- ou une chambre dans un autre hôtel meublé (essentiellement au 44 rue des Poissonniers)
- ou une prime de 3000 Frs.

Les deux dernières propositions relèvent d'ailleurs plutôt du "comment s'en débarrasser" que d'une solution digne d'un organisme à vocation sociale. Quant au foyer (cher mais ouvrant droit à l'APL), il ne convient qu'à un très petit nombre de gens. D'où la nécessité de trouver autre chose.

Aussi est-ce avec beaucoup de satisfaction et d'espoir que nous avons accueilli la demande faite par Monsieur A. JUPPE le 16 Janvier dernier à l'OPHVP de réaliser dans les 2 ans des projets à la Goutte d'Or qui permettraient de répondre de façon satisfaisante à ce problème du relogement des hôtels meublés.

Encore faut-il que les solutions proposées soient adaptées au problème existant et à la population concernée de la Goutte d'Or, et soient tournées vers l'avenir. A quoi servirait-il de faire construire par un organisme spécialisé un foyer (même "new-look") alors que la plupart des personnes compétentes qui réfléchissent à ce problème nous disent que ce n'est "pas une solution d'avenir"? alors que les organismes qui gèrent les foyers existants essaient de les transformer vers des formules quasi-locatives? alors que la grosse majorité des résidents des hôtels meublés concernés expriment clairement leur refus d'intégrer une telle structure?

Ce sont donc plutôt les 2 pistes proposées par le Commissariat Général au Plan que nous allons explorer: multi-location et studios (ou mini-studios). Pour la multi-location, on pourra se reporter aux expériences réalisées à grande échelle à Grenoble par l'Office Dauphinois des Travailleurs Immigrés (ODTI) avec l'OPHLM et la Régie Foncière et Immobilière de la Ville (1000 personnes logées en multi-location - Cf annexe 1). En ce qui concerne les studios ou chambres équipées, on lira avec intérêt le montage réalisé par le PACT ARIM 93 pour la Ville de Saint-Denis (Acquisition réhabilitation de 5 hôtels meublés). Ces deux expériences (qui ont été reproduites sous des formes plus ou moins équivalentes dans d'autres régions de France) ne sont pas évidemment reproduisibles telles quelles: mais elles alimentent de façon sérieuse la réflexion et garantissent la faisabilité de projets semblables.



1 - LA POPULATION CONCERNEE

On peut distinguer deux catégories principales parmi les habitants actuels des hôtels meublés voués à la démolition dans le Secteur de Rénovation:

- les hommes vivant seuls, presque tous d'origine maghrébine, plutôt âgés et résidant en France depuis de longues années. C'est de loin la catégorie la plus nombreuse. Parmi eux, certains se sont regroupés et vivent en "communauté" (c'est le cas du 8 Charbonnière ou du 23 Goutte d'Or).
- quelques familles (couples avec ou sans enfant, femmes seules avec enfants).

2 raisons majeures ont amené ces personnes à loger dans ces hôtels meublés :

- la crise du logement à Paris
- la question financière (particulièrement pour les hommes seuls qui ne veulent ou ne peuvent pas consacrer beaucoup d'argent à leur logement).

Cette population est STABLE et non mobile, certains étant présents dans le même hôtel depuis plus de vingt ans.

2 - DES SOLUTIONS ADAPTEES

Il ne peut y avoir de solution unique convenant à l'ensemble de ces personnes, les besoins et les motivations de chacun étant fort variés.

a - aux familles, conformément aux pratiques actuelles, on proposera un relogement normal suivant la taille et les ressources de la famille. Cette solution devrait être étendue aux couples sans enfant. En effet, il leur est actuellement proposé une chambre dans un autre hôtel meublé, généralement beaucoup plus cher et au confort très réduit. Est-ce une vraie solution ? Le caractère social de l'opération doit permettre aux quelques couples sans enfant (très peu nombreux dans les hôtels meublés) de trouver enfin une solution satisfaisante à leur problème de logement.

b - en ce qui concerne les hommes vivant seuls, il est très important là aussi de distinguer de façon très précise les différents cas de figure:

- ceux qui vivent en "communauté" (c'est le cas du 8 Charbonnière où l'ensemble des résidents provient d'une même région d'Algérie et se sont constitués en Association "AD-DAR"; c'est aussi le cas du 23 Goutte d'Or où les résidents auto-gèrent depuis plusieurs années leur immeuble). Pour eux, un accès à des F3 ou F4 en multi-location est la meilleure solution:

- parce qu'ils s'entendent bien et ont déjà pris depuis longtemps l'habitude de vivre ensemble,

- parce que c'est la solution la plus économique pour chacun (un F3 ou un F4 pour 3 personnes revient beaucoup moins cher que 3 studios).

Cette solution présente en plus pour l'aménageur ou l'organisme relogeur l'intérêt de ne pas verrouiller l'avenir, l'appartement pouvant être récupéré plus tard pour une famille.

Elle est viable comme le montrent les expériences menées notamment à Grenoble sur une grande échelle (cf Annexe 1).

D'ailleurs, l'OPHVP l'a pratiquée mais dans les pires conditions (appartements proposés en multi-location à des hommes seuls qui ne s'entendaient pas).

En ce qui concerne la gestion de ces appartements (qui pourraient être répartis dans les différents projets Goutte d'Or), soit c'est l'organisme constructeur qui l'assure directement, soit elle peut être confiée à un organisme (Association ou autre) intermédiaire qui assurerait le suivi des personnes et veillerait au respect des règles établies concernant les mutations éventuelles. Une convention pourrait être passée pour un nombre d'années à définir.

- pour les autres hommes seuls qui ne souhaitent pas vivre "en communauté", le problème majeur à résoudre est celui du prix du loyer. En effet, nombreux sont ceux qui ont des ressources peu importantes et qui donc ne pourraient pas accéder à des studios normaux. La solution peut donc s'inspirer des réalisations du PACT ARIM 93 (Cf Annexe 2), à savoir la création de petits studios (considérés par leur taille comme chambres équipées) qui permettrait de proposer des loyers supportables. Bien sûr, ceux qui ont des ressources suffisantes pourraient avoir accès à des studios normaux. Il n'est

pas à exclure aussi que certains pourraient désirer aller en Foyer, proposition complémentaire qui compléterait une gamme suffisamment vaste pour que chacun y trouve la solution qui lui convient.

Dans tous les cas (sauf pour le foyer), les personnes concernées accèderaient ainsi au statut de locataire et pourraient avoir accès à l'APL.

Ces solutions sont sans conteste celles qui répondent le mieux aux besoins des personnes concernées:

- passage au statut de locataire,
- non-constitution d'habitat réservé pour "célibataires",
- adaptation au mieux du relogement au niveau de ressources (multi-location et mini-studios).

3 - UN PROJET : LE 19 JESSAINT

Pour réaliser une partie de ces projets (mini-studios), il est préférable d'utiliser des bâtiments à réhabiliter qui comportent déjà des espaces adaptés et pour lesquels la restructuration en grands appartements ne ferait qu'accroître inutilement le coût de l'opération. C'est notamment le cas de 2 immeubles déjà acquis et voués à la réhabilitation: le 19 rue de Jessaint et le 8 rue de Chartres.

Prenons l'exemple du 19 Jessaint pour lequel des études approfondies ont été réalisées. En voici un bref aperçu:

Cet immeuble est composé d'un corps de bâtiment côté rue (R+5) et de 3 autres dans la cour (R+3+combles). Deux escaliers desservent l'ensemble des logements. Par leur disposition et par la structure propre à chaque corps de bâtiment, cet ensemble permet une très grande diversité d'aménagement et une flexibilité pour la fixation du type de logements. Cela permet à la fois de concevoir des relogements pour des familles et pour des isolés regroupés ou seuls.

A partir de l'existant, une première étude donne les résultats suivants :

Bâtiment sur rue

- 1ère hypothèse :
 - regroupement des deux-pièces à chaque étage permettant de réaliser 10 logements de 4 pièces
 - conservation de 5 mini-studios (considérés comme chambres équipées, étant donnée leur taille).
 - 2ème hypothèse :
 - regroupement partiel de deux-pièces permettant de réaliser 5 logement de 4 pièces et 10 de 2 pièces.
 - conservation des 5 mini-studios.

 - **TOTAL :**
 - 4 pièces : 10 ou 5
 - 2 pièces : 0 ou 10
 - mini-studios : 5
- soit 15 ou 20 logements.*

• Bâtiments sur cour

après création de 2 escaliers:

- 1ère hypothèse :
 - 8 logements de 2 pièces
 - 8 studios
- 2ème hypothèse :
 - 8 logements de 2 pièces
 - 4 logements de 3 pièces.

- **TOTAL :**

- 2 pièces : 8
- 3 pièces : 0 ou 4
- studios : 8 ou 0 soit 16 ou 12 logements.

Sont exclus de ce décompte les locaux du RDC (dont la loge).

Le programme définitif pourra être élaboré en collaboration avec l'organisme propriétaire, les services chargés du relogement, l'exécuteur des travaux et l'association de co-gérance. C'est donc dans le cadre d'une convention instaurant de façon précise le partenariat entre tous ces intervenants (à l'image de ce qui a été fait pour le 1 rue Léon) qu'un tel projet pourrait rapidement voir le jour. La participation des futurs habitants de l'immeuble pourrait aussi être un des éléments déterminants de la réussite de cette entreprise.

Une étude semblable montrerait aussi l'intérêt qu'il y aurait à concevoir de façon semblable la réhabilitation du 8 rue de Chartres.

NOTE A PROPOS DE LA MULTI-LOCATION

Cette solution ne présente aucune difficulté administrative particulière: que ce soit en ce qui concerne la signature du bail (rédigé au nom de tous les occupants) ou pour l'APL. L'expérience menée à Grenoble (ainsi que les quelques baux signés par l'OPHVP dans le cadre de l'Opération Goutte d'Or) le montre bien. Mais cette expérience ne peut être réalisée que si les co-locataires sont partants. Reste le problème de la gestion. La meilleure solution consiste à faire intervenir entre l'organisme propriétaire et les co-locataires un intermédiaire (une association par exemple) qui assurera le suivi.

Signalons aussi un problème parfois évoqué: la réaction des familles voyant arriver dans leur groupe d'appartements des hommes seuls vivant en co-location. Si l'on peut éventuellement prévoir de telles réactions dans des ensembles où une telle introduction serait une nouveauté, par contre ce ne serait pas du tout le cas si un tel système était mis en place dès l'ouverture d'un bâtiment, et notamment à la Goutte d'Or, quartier qui a su assimiler de telles pratiques.

NOTE A PROPOS DES RESIDENCES-FOYERS

Ce "produit" proposé actuellement par différents organismes (type SONACOTRA) veut répondre aux besoins de personnes MOBILES (fonctionnaires appelés temporairement à résider dans la région, étudiants, etc...). On y trouve aussi quelques immigrés, mais ceux-ci font partie des personnes stables de la résidence-foyer, alors que le taux de rotation des autres est rapide. Or, ce n'est pas la vocation d'un tel "produit" que de se transformer en centre d'hébergement définitif.

De plus, même si la configuration des studios ressemble assez à ce que nous proposons ici et qu'un certain nombre d'évolutions importantes ont eu lieu depuis quelques années (possibilité de se faire installer le téléphone, possibilité de recevoir qui on veut dans la journée, ...), ce produit n'est pas la réponse adaptée aux problèmes qu'il faut résoudre à la Goutte d'Or pour les raisons suivantes :

- des prestations sont comprises (eau chaude et froide, électricité, lavage des draps tous les 15 jours) qui ne font qu'accroître la redevance mensuelle (un locataire préférant généralement lui-même pouvoir intervenir sur sa consommation afin d'alléger ses charges si nécessaire).

- il est interdit de recevoir quelqu'un chez soi pour la nuit.

- on reforme dans ce type de bâtiment une concentration d'isolés, ce qui peut créer un environnement pathogène (ainsi avons-nous su qu'il y avait beaucoup de problèmes d'alcoolisme dans la résidence SONACOTRA visitée à Paris 13è).

- enfin, psychologiquement, un foyer sera toujours un foyer, malgré toutes les améliorations qu'on puisse y apporter (c'est ce qui ressort très clairement des réactions de 2 isolés auxquels l'OPHVP a proposé un relogement dans cette résidence).

Toute solution qui s'orienterait sur cette voie ne serait bonne ni pour le promoteur du produit (qui est fait pour des personnes mobiles) ni pour les habitants concernés de la Goutte d'Or.

Enfin, il est à noter le prix de la redevance mensuelle (que ce soit à Paris 13è ou dans le Foyer d'Aubervilliers): autour de 2000 Frs, ce qui est énorme (même s'il y a ouverture à APL).

CONCLUSIONS :

Nos propositions sont claires, basées sur une connaissance précise des besoins du quartier et des expériences réalisées par ailleurs. De plus, l'Association "HABITER AU QUOTIDIEN" a montré ses capacités à réaliser rapidement dans de bons délais le montage et l'exécution des travaux au 1 rue Léon. Aussi, si nos propositions sont retenues, nous sommes prêts à monter en partenariat avec la Ville, l'Aménageur et d'autres intervenants des projets visant à réaliser ces propositions (sur les immeubles cités - 19 Jessaint et 8 Chartres- ou sur d'autres).

Paris, le 17 Juillet 1989



PRESENTATION DES ACTIVITES DE L'O.D.T.I

DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

L'Office Dauphinois des Travailleurs Immigrés, association loi 1901, créée en 1971, intervient dans différents domaines concernant les étrangers : logement, assistance juridique, animation pluriculturelle, soutien scolaire, formation professionnelle.

En matière de logement, l'O.D.T.I gère un foyer de 100 lits et un Centre d'Hébergement de 20 lits. Mais son activité ne se limite pas à ce rôle de gestionnaire. L'O.D.T.I a été à l'origine de la formule multilocation dans l'agglomération grenobloise et aujourd'hui dans ce cadre, 1000 personnes sont logées par l'O.P.H.L.M et la Régie Foncière et Immobilière de la Ville de Grenoble. A côté de cela, l'O.D.T.I a également participé aux démarches engagées pour remettre en cause la formule foyer et aboutir à sa transformation.

Cette note a pour objet de retracer la démarche de l'O.D.T.I pour promouvoir le logement des travailleurs immigrés en appartement et de décrire la formule mise en place.

- : - : - : - : - : - : -

UNE FORMULE POUR LES TRAVAILLEURS IMMIGRES VIVANT EN FRANCE
EN CELIBATAIRE.

Pour le plus grand nombre de ces travailleurs immigrés, les possibilités de logement étaient et sont encore les garnis et les logements insalubres ou les foyers.

La réalité des garnis et des logements où fleurissent les intermédiaires est, outre l'inconfort, l'absence d'hygiène et de sécurité, les prix pratiqués, la répression qui s'abat sur les travailleurs qui cherchent à réclamer l'amélioration de leur conditions de logement.

Quant au secteur locatif public, il méconnaissait, il y a encore quelques années la démarche des travailleurs "célibatairisés".

Le logement en foyers, formule longtemps réservée au travailleurs immigrés vivant seuls est une formule du passé.

Après ce constat, dès 1975-1976, l'O.D.T.I a cherché à développer la formule appartement qui répondait aux désirs et à la demande des travailleurs immigrés.

Des discussions ont eu lieu avec une agence immobilière qui gérait des appartements sur le quartier Chorier-Berriat. Celle-ci posait des conditions : cautionnement financier (en cas de non paiement de loyers) travaux, etc ..., qui sont inadmissibles.

Avec les autres agences tout dialogue est impensable.

Parallèlement à ces rencontres, des discussions, dès 1975, avaient lieu, entre la Régie Foncière et Immobilière, le service logement de la ville de Grenoble et l'Association. En 1976, d'autres discussions s'engagent avec l'O.P.H.I.L.M office public H.L.M et la S.D.H.L.M société départementale H.L.M.

A la suite de ces entretiens, l'O.D.T.I proposait d'offrir aux immigrés, un autre type de logement que le foyer-ghetto.

Il s'agit d'offrir aux travailleurs vivant en célibataire la possibilité de se loger dans des appartements comme une famille à raison d'un homme par chambre et ceci, aussi bien dans des appartements rénovés que dans des appartements neufs.

.../...

Cette proposition fut prise en compte par ces partenaires. C'est ainsi que des foyers transformés, des appartements restaurés, des appartements neufs ont été mis à la disposition de ces travailleurs "célibatairisés".

Les modalités pratiques et administratives définies sont les suivantes :

Au début, l'O.D.T.I, en contact avec les travailleurs immigrés, centralise les demandes.

Ces demandes sont ensuite transmises au service logement qui les traite dans le cadre de la sous-commission de propositions des attributions dont l'O.D.T.I fait partie.

En ce qui concerne le parc H.L.M une convention de mise à disposition d'appartements a été signée avec l'Association. Des réunions avec les travailleurs ont lieu avant toute attribution. Les discussions portent sur :

- informations sur le quittancement, les charges, les assurances locatives, les petites réparations, les impôts locaux et les démarches à faire en cas de départ d'un occupant, les compteurs eau, gaz, électricité, etc ...
 - la constitution d'un groupe allant habiter un logement.
- L'O.D.T.I laisse la liberté aux futurs locataires de choisir qui va être avec qui. Cette liberté, tant au moment de la constitution du groupe qu'en cas de départ d'un occupant est importante, car toute cohabitation suppose un choix.

Une fois le groupe constitué, la liste des occupants est, en cas d'attribution, communiquée aux organismes propriétaires et gestionnaires.

Un bail de location est établi soit au nom d'un responsable ou aux noms de tous les occupants.

La quittance de loyer est par conséquent établie soit au nom du responsable soit au nom de tous les locataires.

Le système de quittance mentionnant les noms de tous les locataires est le plus développé car il facilite les démarches administratives en particulier lors du renouvellement des cartes de séjour.

.../...

En cas de départ d'un occupant, le nouveau locataire est signalé aux organismes gestionnaires. Un avenant au bail est établi. L'O.D.T.I intervient aussi au niveau du suivi de ces logements. Mais cette intervention se fait ponctuellement en cas de difficulté de cohabitation, de suroccupation ou de relations avec d'autres locataires, elle n'est pas un contrôle.

La réforme de financement du logement risquait de porter atteinte à cette formule logement si une solution n'était pas trouvée pour les travailleurs qui iraient habiter des appartements avec A.P.L.

En effet, ces locataires qui ne constituent pas un ménage n'était pas pris en compte par les textes définissant les bénéficiaires.

Plusieurs interventions de l'O.D.T.I lors des réunions organisées par la C.N.L.I ont été faites pour que des dispositions réglementaires soient prises, des contacts avec les C.A.F ont également eu lieu.

Cette question est aujourd'hui réglée dans le cadre de l'A.P.L.

Cette formule multilocation mise en place sur la Ville de Grenoble concerne aujourd'hui 1000 personnes.

Elle se développe sur l'agglomération : Jarrie, St Pierre d'Allevard, Pontcharra, St Egrève et touchent plus de 100 personnes.

L'O.D.T.I intervient sur ces communes et va dans certains cas jusqu'à la collecte des loyers.

La formule multilocation, mise en place, a fait l'objet de nombreuses demandes d'information de diverses régions de France.

En conclusion, pour l'O.D.T.I, le logement des travailleurs immigrés en appartement va dans le sens du droit du logement pour tous, dans la reconnaissance du statut de locataire, dans la volonté de casser les ghettos et de permettre les échanges entre communautés.

Cette formule donne aujourd'hui satisfaction. Elle mérite d'être développée et améliorée. Elle est en tout cas économiquement intéressante pour tous.

ANNEXE 2
REHABILITATION D'HOTELS EN
STUDIOS - PACT-ARIM 93

VILLE DE SAINT DENIS
PACT ARIM 93



ACQUISITION REHABILITATION
de 5 hôtels meublés



PRESENTATION

A la demande de Monsieur le Sous-Préfet, et avec l'accord de la municipalité de SAINT-DENIS, le PACT-ARIM 93 a réalisé en 1986 une étude sur les hôtels meublés et garnis de la commune. Il en ressortait les conclusions suivantes :

- Tout d'abord une diminution du nombre d'hôtels, due principalement à la résorption des sites insalubres par les opérations d'urbanisme et à la transformation en logements ou hôtels de tourisme.
- Une évolution de l'activité hôtelière entraînée par la baisse de la clientèle traditionnelle composée d'isolés maghrébins. Trois tendances apparaissent dès lors, qui ont des conséquences majeures dans la gestion urbaine :
 - . Une transformation en hôtels de tourisme ou logements
 - . Une dégradation complète de certains hôtels, nécessitant une résorption à terme,
 - . L'accueil d'une nouvelle clientèle composée, pour l'essentiel, de familles avec enfants, rejetées des circuits traditionnels du logement.

Si la première tendance revêt une adaptation positive aux mutations observées, les deux autres nécessitent un suivi attentif pour éviter de devoir faire face à des situations de plus en plus ingérables.

Dès lors, un des moyens pour maîtriser au mieux ces évolutions consiste à détenir une capacité d'accueil spécifique. Rappelons en effet que la résorption des sites les plus insalubres nécessite des relogements adaptés à une population déjà ancienne d'isolés maghrébins.

Parallèlement à ces conclusions, l'étude déterminait 4 catégories d'hôtels en fonction de leur possibilité d'évolution, à savoir :

1ère catégorie : Hôtels dont la situation commerciale est la meilleure, soit par la présence d'un café-restaurant rentable, soit par l'importance et la qualité du bâti.

2ème catégorie : Hôtels en voie de dégradation, tant du point de vue de l'activité que de l'entretien.

3ème catégorie : Hôtels les plus vétustes condamnés à plus ou moins long terme.

4ème catégorie : Très gros hôtels (80 chambres en moyenne) qui nécessitent un traitement particulier compte tenu des enjeux qu'ils représentent.

.../...

De ces catégories, il ressortait que les propositions opérationnelles devaient porter, dans un premier temps, sur la 2ème catégorie, d'une part à titre préventif, d'autre part pour permettre le traitement des hôtels les plus vétustes.

Cinq bâtiments étaient dès lors choisis, dont quatre dans un même secteur géographique, pour faciliter la gestion ultérieure, le cinquième étant en vente dans sa totalité, à savoir :

- 15 impasse Chaudron
- 13 rue Ernest Renan
- 30 rue Ernest Renan
- 33 rue Auguste Delaune

Nous verrons donc successivement :

- I - L'état des contacts pris,
- II - Le programme proposé,
- III - Le montage financier des opérations.

I - ETAT DES CONTACTS PRIS

L'état d'avancement des contacts pris avec les propriétaires conduit au montage juridique suivant :

15 impasse Chaudron : Acquisition des murs et du fonds

30 rue E. Renan : Bail emphytéotique avec le propriétaire des murs
Résiliation du bail du propriétaire du fonds

32 rue E. Renan : Bail emphytéotique avec le propriétaire des murs
"acquisition" du fonds de commerce sous forme d'indemnité d'éviction.

33 rue A. Delaune : Bail emphytéotique avec le propriétaire des murs
Dissociation, dans le bail, des chambres et du café,
et versement d'une indemnité pour "acquisition" des
chambres seules.

13 rue E. Renan : Concernant cet hôtel, il n'a pas été possible
jusqu'alors de rencontrer le propriétaire directe-
ment. Il y aura donc lieu de revoir le maintien de
cet hôtel dans la liste et son remplacement
éventuel.

.../...

II - PROGRAMME PROPOSE

15 impasse Chaudron

R.d.C. : 3 chambres

1er, 2ème, 3ème étages : 5 chambres par niveau + wc salle d'eau

TOTAL : 18 chambres

13 rue Ernest Renan

R.d.C. : Local commercial

1er, 2ème, 3ème étages : 5 chambres par niveau + wc salle d'eau

TOTAL : 15 chambres

30 rue Ernest Renan

R.d.C. : Local commercial

1er, 2ème, 3ème étage : 3 chambres par niveau + wc salle d'eau

TOTAL : 9 chambres

32 rue Ernest Renan

R.d.C. : 2 locaux commerciaux

1er, 2ème, 3ème étage : 5 chambres par niveau + wc salle d'eau

4ème étage : 3 chambres mansardées

TOTAL : 18 chambres

33 rue Auguste Delaune

R.d.C. : local commercial

du 1er au 5ème étage : 5 chambres par niveau + wc salle d'eau

TOTAL : 25 chambres

TOTAL GENERAL : 5 locaux commerciaux
85 chambres

III - MONTAGE FINANCIER DES OPERATIONS

1° - COUT D'OBJECTIF

- 15 impasse Chaudron :

. Acquisition fonds et murs	: 400.000 F	
. Frais notaires	: 40.000 F	440.000 F
. Travaux		950.000 F
. Honoraires :		
Maîtrise d'Ouvrage (4%)	: 38.000 F	
Maîtrise d'Oeuvre (8%)	: 76.000 F	
Assurance	: 12.000 F	126.000 F
. Aléas travaux (3,5%)		33.000 F
. Frais financiers		28.000 F
TOTAL TTC		1.577.000 F

.../...

- 13 rue Ernest Renan :

. Indemnité d'éviction du fonds	: 450.000 F	
. Frais notaires	: 50.000 F	500.000 F
. Travaux		700.000 F
. Honoraires :		
Maîtrise d'Ouvrage (4%)	: 28.000 F	
Maîtrise d'Oeuvre (8%)	: 56.000 F	
Assurance	: 9.000 F	93.000 F
. Aléas travaux (3,5%)		25.000 F
. Frais financiers + divers		18.000 F
TOTAL TTC		1.336.000 F

- 30 rue Ernest Renan :

. Indemnité d'éviction du fonds	: 180.000 F	
. Frais notaires	: 20.000 F	200.000 F
. Travaux		550.000 F
. Honoraires :		
Maîtrise d'Ouvrage (4%)	: 22.000 F	
Maîtrise d'Oeuvre (8%)	: 44.000 F	
Assurance	: 7.000 F	73.000 F
. Aléas travaux (3,5%)		20.000 F
. Frais financiers + divers		12.000 F
TOTAL TTC		855.000 F

- 32 rue Ernest Renan :

. Indemnité d'éviction du fonds	: 150.000 F	
. Frais notaires	: 15.000 F	165.000 F
. Travaux		800.000 F
. Honoraires :		
Maîtrise d'Ouvrage (4%)	: 32.000 F	
Maîtrise d'Oeuvre (8%)	: 64.000 F	
Assurance	: 10.000 F	106.000 F
. Aléas travaux (3,5%)		28.000 F
. Frais financiers + divers		16.000 F
TOTAL TTC		1.115.000 F

.../...

- 33 rue Auguste Delaune :

. Indemnité d'éviction du fonds	: 150.000 F	
. Frais notaires	: 15.000 F.....	165.000 F
. Travaux.....		1.000.000 F
. Honoraires :		
Maîtrise d'Ouvrage (4%)	: 40.000 F	
Maîtrise d'Oeuvre (8%)	: 80.000 F	
Assurance	: 12.000 F.....	132.000 F
. Aléas travaux (3,5%).....		35.000 F
. Frais financiers + divers.....		22.000 F
TOTAL TTC.....		1.354.000 F

RECAPITULATIF

. Acquisition - Eviction	: 1.330.000 F	
. Frais notaires	: 140.000 F.....	1.470.000 F
. Travaux.....		4.000.000 F
. Honoraires :		
Maîtrise d'Ouvrage (4%)	: 160.000 F	
Maîtrise d'Oeuvre (8%)	: 320.000 F	
Assurance	: 50.000 F.....	530.000 F
. Aléas travaux (3,5%).....		141.000 F
. Frais financiers + divers.....		96.000 F
TOTAL TTC.....		6.237.000 F

.../...

2° - FINANCEMENT

Le financement de l'opération découle de plusieurs contraintes :

- Le maintien en chambres telles qu'elles existent actuellement n'entre pas dans le cadre du financement ordinaire du logement, compte tenu des contraintes techniques et réglementaires. Il n'est donc pas possible d'obtenir des financements classiques.
- La nécessité d'obtenir des loyers de sortie similaires à ceux actuellement pratiqués (maximum 600 à 650 F/mois hors charges) entraîne un financement à taux faible diminuant au maximum les charges de remboursement.
- L'impossibilité de financer intégralement l'opération avec du 0,1%. Le seul prêt complémentaire possible s'avère être le prêt C.D.C. sur 15 ans à 6,25%.

Le plan financement s'établit donc comme suit :

- prêt 0,1% : 4.536.000 F (73%)
- prêt C.D.C. : 1.100.000 F (18%)
- subvention ville : 600.000 F (9%)

3° - TABLEAU D'AMORTISSEMENT

* Hypothèse d'amortissement

RECETTES :	. Loyer chambres : 640 F/mois progression 2,5% par an	soit : 652.800 F
	. Loyer commerces : 400 F/m2/an surface totale 342 m2 progression 2,5% par an	soit : 139.600 F
	TOTAL RECETTES :	792.400 F

DEPENSES :	. Frais de gestion 3.000 F/chambre/an progression 3% par an	soit : 270.000 F
	. Provisions grosses réparations 0,6% des travaux + honoraires différé de 5 ans progression 2,5% par an	soit :
	. Prêt 0,1% : taux 1,5% durée 20 ans différé 5 ans	soit : 68.040 F
	. Loyer des murs 13 Renan : 50.000 F/an 30 Renan : 34.000 F/an 32 Renan : 37.500 F/an 33 Delaune : 50.000 F/an progression 2,5% par an	soit : 171.500 F
	. Prêt C.D.C. taux 6,25% duré 15 ans différé 2 ans	soit : 75.000 F
	TOTAL DEPENSES :	584.540 F