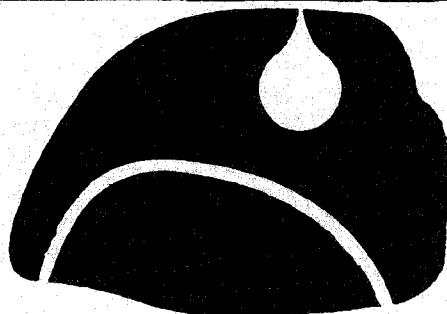


PARIS GOUTTE D'OR

Numéro double 13-14
Décembre 1987
Trimestriel



saleté, manque d'hygiène, bruit, encombrements,...
NUISANCES: QUELLES SOLUTIONS?

p 8

LE POINT SUR LA RENOVATION

p 2

4 projets architecturaux rendus publics par les HLM
LA GOUTTE D'OR DEFIGUREE ?

Avec 4 immeubles projetés et prêts à être construits — sans compter le Centre Commercial en cours —, la Goutte d'Or vit le grand retour de l'architecture aux folles années 1960-70 et au post-moderne déjà trépassé. Le plan d'ensemble de la Goutte d'Or mis au point par un chef d'opération qui se prétend épris d'ouverture et de rigueur se réduit-il en réalité à un amalgame de « débris architecturaux » qui ne s'accordent en rien à ce qui existe dans le quartier ? La rigueur n'est pas au rendez-vous et cette fois-ci l'urgence de loger ou reloger les habitants ne pourra pas être pris comme prétexte pour l'édification de tels projets. Deux ans de retard auraient dû être mis à profit par les responsables de l'opération pour exposer leurs plans au débat que les habitants et leurs associations demandent depuis le début.

A regarder ces plans, on sent bien le manque de la « dérangeante » participation des habitants. Encore une fois, l'esprit de la Commission Sociale de Développement des quartiers (Ilot Sensible) est absent.

(Suite page 4)

**LOCATAIRES:
LA NOUVELLE
LEGISLATION**

p 10

POLICE

On nous avait beaucoup promis avant les élections de mars 1986... et puis force est de constater que rien n'a vraiment changé : — la construction du commissariat n'a toujours pas commencé, — le trafic de drogues est plutôt en extension, investissant de plus en plus toutes les rues du quartier et les immeubles, — le « marché aux voleurs » et les joueurs de dés continuent à occuper la rue de la Charbonnière...

Certes, n'ont été trompés dans l'affaire que ceux qui croyaient sérieusement à ce qu'on leur racontait. Quant à nous, nous continuerons à intervenir sans relâche auprès des pouvoirs publics, quelle que soit leur étiquette, pour qu'au-delà des échéances électorales, on intervienne sérieusement, judicieusement et avec pragmatisme, dans le respect des lois et de la dignité de chacun, pour qu'à la Goutte d'Or, ce qui s'y passe et qui est intolérable, ne soit pas toléré !

LE POINT SUR LA RENOVATION

Le complexe Commerces-Parking-Sport

Il est actuellement en voie d'achèvement à l'angle de la rue Polonceau et de la rue de la Goutte d'Or. Au sous-sol, 115 emplacements de parking ou boxes qui ont été proposés aux habitants du quartier sous 3 formules : sous-concessions (de 55 000 à 100 000 F) ou abonnement (mensuel : 4 000 F — trimestriel : 1 050 F — annuel : 4 400 F). C'est la SAEMES qui gèrera les parkings et l'ensemble du Complexe (42, rue du Louvre 75001 Paris — tél.: 42.33.32.77). Au rez-de-chaussée, sur la rue de la Goutte d'Or, une dizaine d'alvéoles commerciales, en principe destinées à assurer des réinstallations provisoires de commerces détruits. En réalité, on s'oriente vers une installation définitive de commerces détruits ou de nouveaux commerces. Actuellement, il n'y a eu que 4 réservations fermes. A ce sujet, on peut légitimement s'étonner de la façon dont a été conçue l'installation de ces commerces, sans évacuation par derrière (pour rejoindre les réserves) ni système sérieux de ventilation (en particulier pour des restaurants). Enfin, le terrain de sport (actuellement transféré en haut du passage Léon) retrouvera son lieu d'origine au-dessus des commerces.

A noter qu'un passage public permettra de passer directement de la rue de la Goutte d'Or à la rue Saint-Luc.

Le Commissariat (34, Goutte d'Or)

Projet lancé en 1981... et resté à ce jour à l'état de friches. Ministres et élus se sont déplacés et en ont profité pour faire rajouter des plaques (« Ici l'Etat investit pour vous »), mais c'est tout ! Aux dernières nouvelles (services de l'Architecture du Ministère de l'Intérieur), les travaux commencent en février 1988..., information à accueillir avec beaucoup de points d'interrogation, vu les délais maintes fois annoncés et jamais respectés.

Les démolitions-reconstructions

— L'immeuble du 1 bis, Goutte d'Or vient d'être démolit. Il était temps car l'état de péril était très avancé. Le permis de construire était déjà déposé depuis longtemps et nous avons déjà publié il y a 2 ans le projet retenu (cf. ci-contre). Cependant, sa construction ne semble pas être à l'ordre du jour dans l'immédiat...

— Courant 1988, 4 projets devraient voir le jour :

- au 33-35-37 rue Polonceau ;
- au 2-4, rue de Chartres et 56-58, bd de la Chapelle ;
- au 3-5-7, rue de la Charbonnière ;
- au 21-23, rue de Jessaint (le 21 Jessaint ayant été acheté à l'amiable par l'OPHVP alors qu'il n'était pas prévu à la démolition).

On trouvera dans les pages suivantes une analyse de ces 4 projets ainsi que les dessins des façades retenues (permis de construire déposés).

— Sert-il encore à quelque chose de redire notre incompréhension concernant la lenteur que met l'OPHVP à mettre en œuvre les reconstructions d'immeubles actuellement vides et isolés (les 2 angles rue Fleury/Bd de la Chapelle et le 40, Goutte d'Or) ? Cela pourrait faire rapidement un contingent d'appartements rénovés à mettre à la disposition des habitants du quartier sans avoir à faire déménager des habitants...

— La rénovation de l'îlot 3 (qui devait intervenir immédiatement après celle de l'îlot 6) a été repoussée à plus tard pour permettre une nouvelle étude du projet d'aménagement (ainsi que celle de l'îlot 4).

— C'est donc l'îlot 7 qui suivra l'îlot 6. La procédure d'expropriation devrait aboutir à l'été 1988 et la rénovation de l'îlot pourrait alors démarrer.

Immeubles en péril

C'est au tour du 53, rue de la Goutte d'Or de poser problème. Espérons que tout sera mis en œuvre pour éviter d'avoir à évacuer l'immeuble en urgence et que le relogement pourra être assuré de façon aussi adéquate que pour les autres immeubles.



1 Goutte d'Or - 2 Charbonnière
Permis de construire déposé.
Perspective du nouvel immeuble.
Quelle harmonie avec le quartier !

Le « mini-square » (angle Chartres/Goutte d'Or)

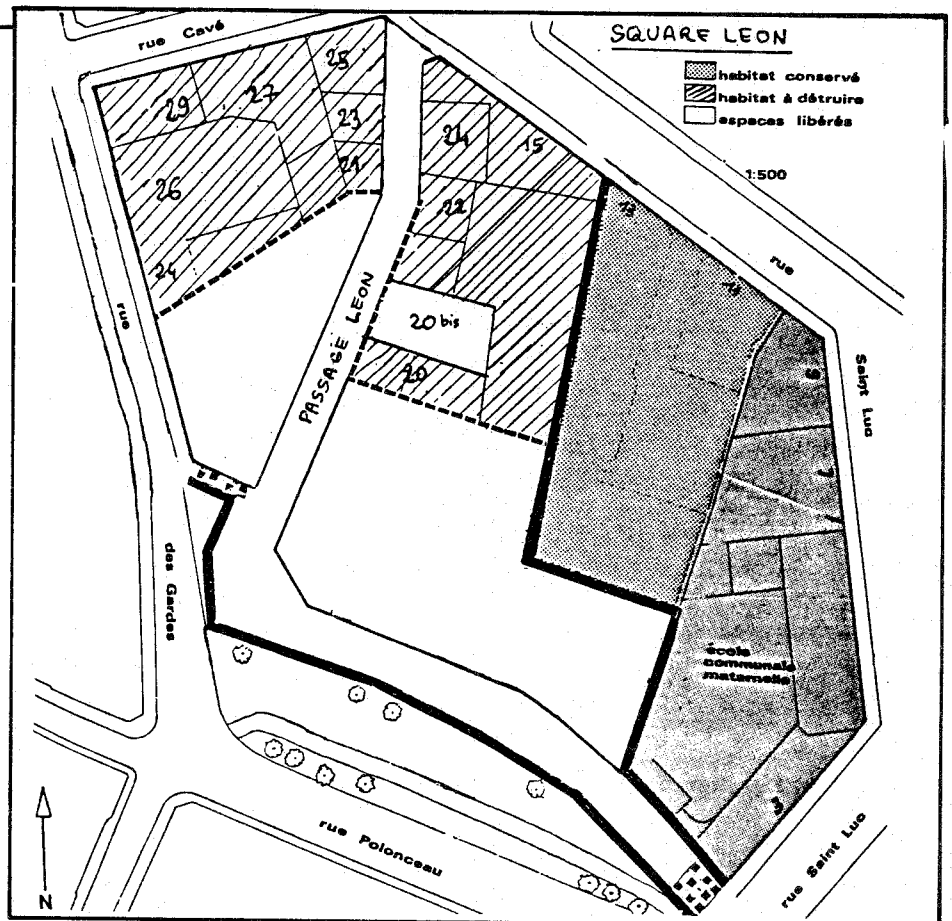
— Voilà plus d'un an que nous attendons les 3 arbres alors que l'époque des plantations est en train de se terminer. D'après la Voierie, ces arbres n'ont pas pu être plantés l'an passé car ils n'étaient pas prévus au budget et que les Services compétents avaient été réorganisés !!! Le responsable contacté nous a assuré qu'ils seraient plantés en décembre..., les paris sont ouverts.

— Quant à la décharge derrière les palissades, où se retrouvent les rats du quartier, nous avons demandé à l'OPHVP qu'elle soit nettoyée et que l'on réaménage cet emplacement soit en laissant le talus, soit en prolongeant la plate-forme actuelle jusqu'au pied des immeubles. Il semble qu'on ait plutôt prévu de monter un mur de 2 mètres de haut en parpaings, ce qui ne résoudrait pas le problème de la décharge. Serons-nous entendus ?

Le Square Léon

La livraison du Complexe-Parking-Commerces permettra de libérer l'emplacement actuellement utilisé par le terrain de sport. La première tranche des travaux d'aménagement du Square Léon pourrait alors commencer en septembre 1988.

Rappelons qu'il s'agit dans un premier temps, après avoir détruit le mur actuel et abaissé les parties les plus élevées, de créer un espace pour adolescents face au groupe scolaire de la rue des Gardes, un espace pour petits le long du mur de la maternelle, un terrain de boules à l'endroit où les joueurs se réunissent actuellement, un mini terrain de foot au nord-est et un espace pour jeunes de 5 à 12 ans entre ce terrain et l'espace des petits. Dans un second temps (juillet 1989 ?), sur l'emplacement actuellement construit, seraient créés un terrain de tennis-basket, une prairie verte et une extension de l'espace des adolescents. Cela constituera un ensemble de 7 000 m².



Les locaux associatifs

Voilà l'un des dossiers que l'on peut se réjouir de voir progresser. En effet, des subventions ont été attribuées à Accueil et Promotion pour aménager ses locaux du 28, rue de Laghouat et les ouvrir aux associations du quartier. De plus, l'OPHVP a mis à la disposition des Enfants de la Goutte d'Or un local sis au 30, rue de la Charbonnière (1^{er} étage). Enfin, ce que nous avons proposé concernant la Salle Saint-Bruno est en bonne voie. L'Archevêché a donné son accord pour renoncer à ses droits sur cette Salle (en échange d'une salle équivalente dans la ZAC de l'Évangile). Reste à effectuer l'aménagement intérieur de cette salle (propriété de la Ville) en réalisant 1 ou 2 planchers et à mettre au point une convention entre la Ville et les Associations intéressées pour son utilisation et sa gestion. L'important est que le système mis en place sauvegarde la possibilité de continuer les activités qui s'y déroulent actuellement et permette leur développement.

La restauration immobilière

Les premières ordonnances contenant les injonctions de travaux (concernant la Villa Poissonnière, la rue Caplat et une partie de l'est de la rue de la Goutte d'Or et du bd Barbès) devraient être signées bientôt. C'est alors que débiterait le délai de 3 ans (renouvelable) pour la réalisation de ces travaux par les propriétaires sous peine d'expropriation. Il nous a été dit que peu de restructurations d'étages avaient été retenues, et que d'autre part, cas par cas, la Ville pourrait assurer le relogement provisoire ou définitif des habitants obligés de déménager suite aux travaux...

Plus au nord...

Le secteur « Ernestine-Oran-Léon »

La procédure d'expropriation est lancée dans ce secteur pour permettre la construction de divers immeubles aux adresses suivantes :

- 15/17/19 rue Ernestine ;
- 4/4 bis et 12 rue d'Oran ;
- 42/44 et 45/47/49 rue Léon ;

L'aménageur en est la Société Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Paris (SIEMP — 29, bd Bourdon — 75012 Paris).

CERTIFICATS D'HÉBERGEMENT

La Mairie du 18^e refuse actuellement de délivrer des certificats d'hébergement aux habitants des immeubles déclarés insalubres de la Goutte d'Or. Mesure discriminatoire puisque la procédure pour le reste de l'arrondissement ne prévoit plus la visite d'un enquêteur et ne tient donc pas compte de la salubrité de l'immeuble du demandeur. De plus, insalubrité ne veut pas toujours dire logement invivable. Nous sommes donc intervenus pour faire que cette discrimination soit supprimée et que les habitants de la Goutte d'Or puissent continuer à recevoir leurs parents...

3 000 FRANCS...

C'est la somme actuellement proposée aux résidents des hôtels meublés rachetés par la Ville ou par l'Office HLM pour qu'ils partent sans être relogés. Quand on a pressé le citron, y'a plus qu'à jeter la peau... Qu'en pense le rapporteur M. Hanoun, auteur du rapport demandé par le gouvernement sur la lutte contre le racisme et l'intégration des immigrés ?

4 projets architecturaux rendus publics par les HLM

LA GOUTTE D'OR DEFIGURÉE ?

Rénovation oblige, notre quartier change peu à peu de physionomie, et « s'enrichit » de nouvelles réalisations architecturales : on peut dès aujourd'hui apercevoir derrière les palissades, au coin de la rue de la Goutte d'Or et de la rue Polonceau, les fastueuses cages à lapins — qu'en dire d'autre, malheureusement ? — proposées aux commerçants volontaires dont le magasin sera détruit. Pourquoi s'étonner qu'il y en ait si peu qui soient intéressés ?

Quel cadre de vie nous préparent la Ville de Paris et son Office d'Habitation (OPHVP) ? Pour s'en faire une idée, nous avons consulté à l'Antenne (33 Charbonnière) les dossiers de permis de construire des 4 ensembles d'immeubles qui vont être prochainement construits.

Chacun est bien entendu seul juge de la qualité architecturale de ces constructions qui s'inscriront bientôt dans notre environnement quotidien... Permettons-nous cependant deux ou trois

remarques de néophyte. Un constat préalable : l'absence d'unité architecturale entre les différents projets proposés est inquiétante. Va-t-on faire de ce qui est aujourd'hui un ensemble assez homogène d'immeubles du 19^e siècle un quartier construit de bric et de broc, à l'instar de ce qu'est tristement devenu l'ancien village de Belleville ?

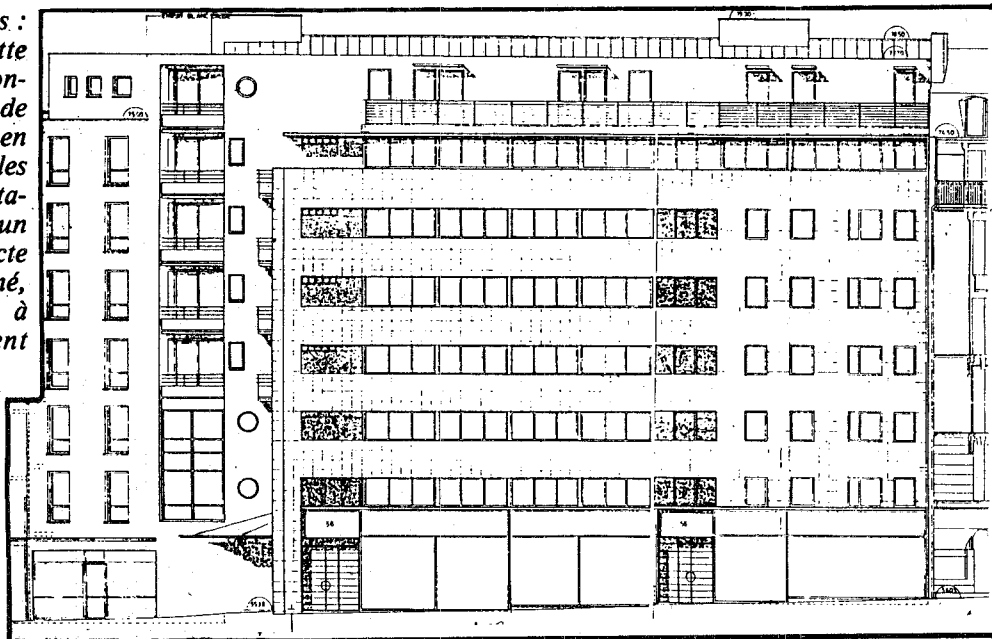
Quelques remarques sur les projets eux-mêmes :

1 — L'ensemble 2-4 Chartres/56-58 Chapelle.

(Projet de l'ACAUR — 3, rue de la Cité Universitaire — 14^e)

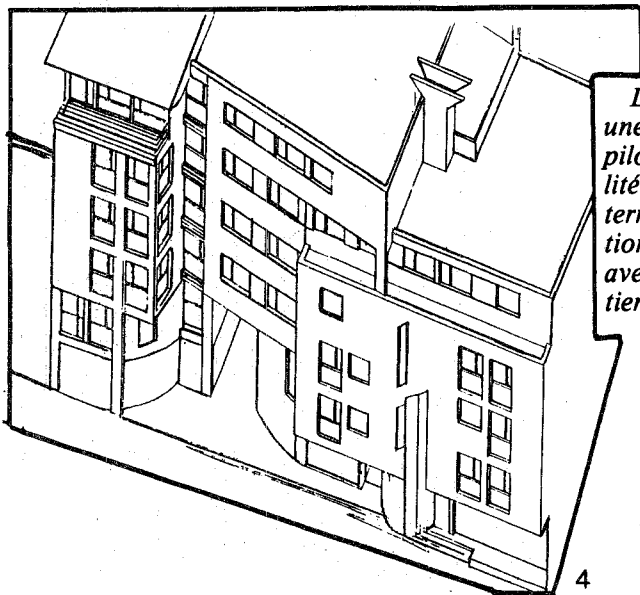
L'immeuble prévu laisse pantois : c'est un peu Sarcelles en pleine Goutte d'Or. Une grande barre dont l'horizontalité est fortement accentuée par de longues rangées de baies vitrées, en totale opposition avec des immeubles avoisinants dont les ouvertures s'étagent au contraire avec élégance sur un mode vertical. Qu'en pense l'Architecte des Bâtiments de France, concerné, puisque cet immeuble fera face à l'Hôpital Lariboisière (monument classé) ?

- Rez-de-chaussée + 7 étages,
- 48 logements dont studios : 2
 - 2 pièces : 15
 - 3 pièces : 13
 - 4 pièces : 4
 - 5 pièces : 14
- 105 places de parking,
- 3 commerces.



2 — L'ensemble 3-5-7 Charbonnière.

(Projet de MM. Hennin, Formier et Forterre — 21, rue Saint-Fiacre — 2^e)

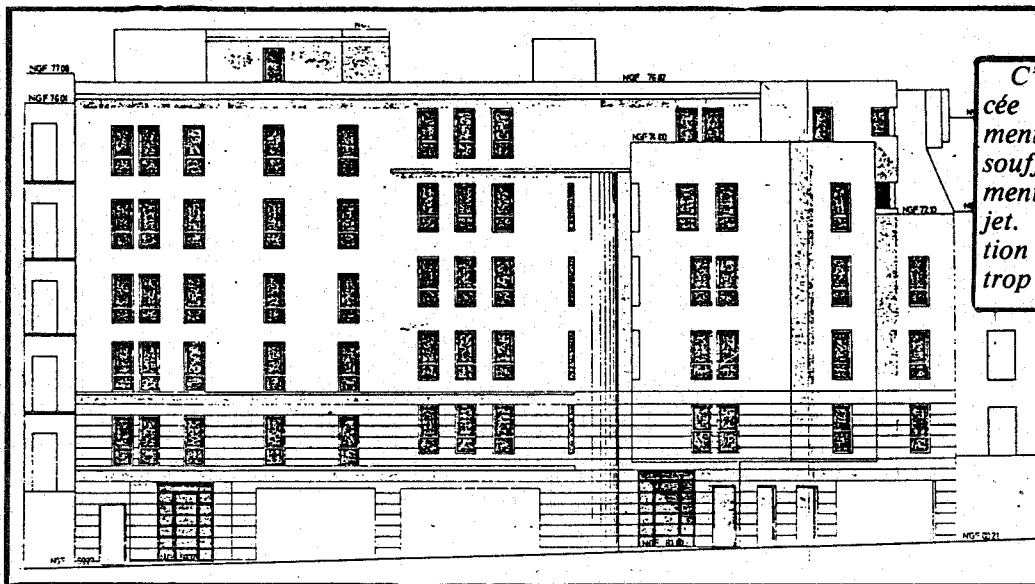


Là, l'immeuble prévu fait penser à une construction quasi fortifiée, sur pilotis avec un renforcement dont l'utilité ne paraît pas évidente. Un toit en terrasse vient parachever la provocation. Quel rapport un tel projet a-t-il avec l'identité architecturale du quartier ? Aucun nous semble-t-il.

- Rez-de-chaussée + 5 étages
- 25 logements dont studios : 1
 - 2 pièces : 5
 - 3 pièces : 11
 - 4 pièces : 6
 - 5 pièces : 2
- 32 places de parking
- 3 commerces.

3 — L'ensemble 21-23 Jessaint.

(Projet de A. STINCO — 54, avenue de Saxe — 15^e).



C'est une grande façade froide, percée d'ouvertures identiques et quasiment symétriques qui est projetée. Le souffle de la créativité n'a apparemment guère décoiffé l'auteur de ce projet. Une consolation : cette construction passe-partout ne détonnera pas trop avec les immeubles mitoyens !

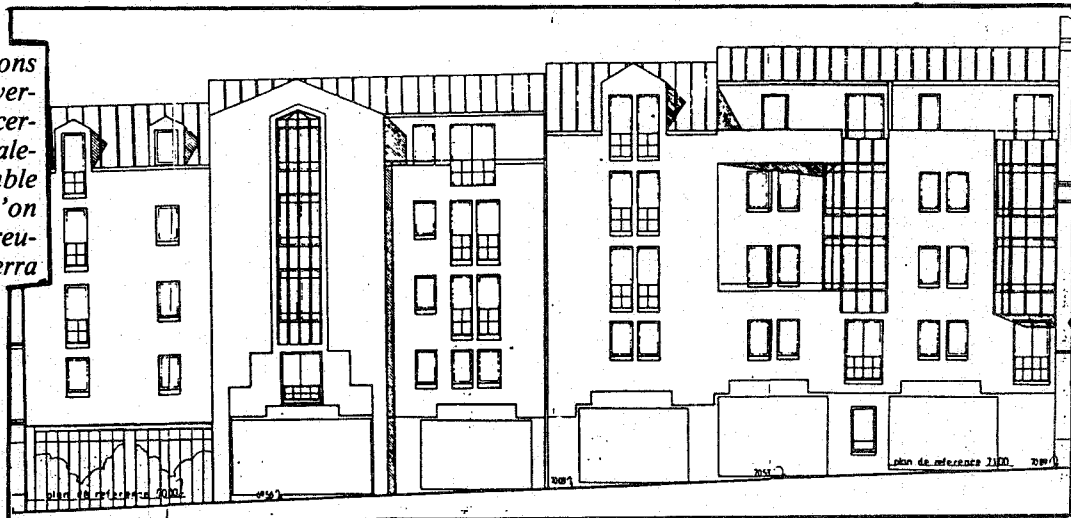
- Rez-de-chaussée + 6 étages
- 36 logements dont studios : 3
 - 2 pièces : 11
 - 3 pièces : 11
 - 4 pièces : 8
 - 5 pièces : 3
- Parkings construits côté chapelle
- 3 commerces.

4 — L'ensemble 33-35-37 Polonceau.

(Projet de MM. Fourquier et Filhol — 5, rue du Mont de Lodi — 6^e).

Pour la bonne bouche nous avons gardé cet immeuble. Sans être bouleversant, le projet témoigne d'un style certain. Aussi, s'il n'emporte pas totalement notre adhésion — il ressemble trop à l'architecture standard que l'on retrouve aujourd'hui dans de nombreuses villes nouvelles —, ce projet se verra néanmoins décerner la palme...

- Rez-de-chaussée + 4 étages
- 26 logements dont studios : 6
 - 2 pièces : 4
 - 3 pièces : 13
 - 4 pièces : 3
- 21 places de parking
- 2 commerces



Faut-il rappeler ici les propos tenus par G. Thurnauer, l'architecte responsable de l'opération, dans le n° 2 du journal Goutte d'Or Information édité par l'Antenne HLM ? Celui-ci y énumérerait en effet parmi les objectifs « fixés aux architectes pour l'opération » la nécessité de « préserver ce qui fait la personnalité propre du quartier ». Et il précisait : « pour les immeubles neufs qu'on va construire, leur style devra s'intégrer à l'ensemble du quartier ». Pourquoi ces paroles restent-elles lettre morte ?

- Au total : 135 logements (tous PLA) dont :
- studios : 12
 - 2 pièces : 35
 - 3 pièces : 48
 - 4 pièces : 21
 - 5 pièces : 19
- 158 places de parking
11 commerces

EDITO — (Suite de la page 1)

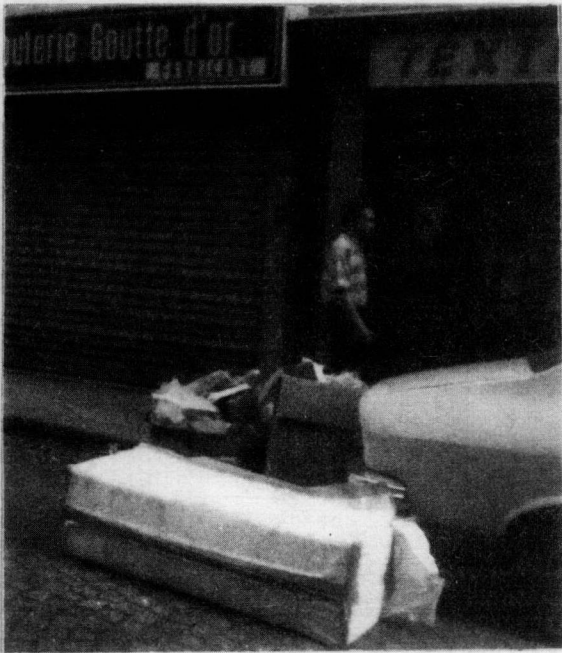
Ces projets seraient un beau sujet pour tous les chercheurs qui essaient de découvrir l'inconscient des concepteurs. Quelle matière ? A voir la similitude des façades esquissées avec celles qu'on « admire » dans les quartiers rénovés des banlieues, on peut se poser la question : les concepteurs de ces immeubles n'ont-ils pas été inspirés par les habitants des lointaines banlieues ? Mais alors, notre quartier serait-il déjà considéré comme périphérique ?

Nous souhaitons que ces quelques éléments de réflexion permettent aux responsables politiques et techniques de reprendre contact avec les réalités du quartier, évitant ainsi que la Goutte d'Or ne disparaisse dans le « chaudron » de l'uniformité démoralisante déjà tant visible à Paris.

NB : à Paris, existe un POS (Plan d'Occupation des Sols)..., mais est-il respecté à la Goutte d'Or ? Pas évident... Affaire à suivre !

saleté

Décharge
"municipale"
(angle Charles
Goutte d'Or)
→



Rue de la
Goutte d'Or ↑



↑ Rue de la
Goutte d'Or

Passage
LÉON
→



Angle
Chartres
Goutte d'Or



Bd de la Chapelle ↑



↑ Rue de Jussaint



Rue des Gardes
←

saleté



saleté, manque d'hygiène, bruit, encombrements, ...

NUISANCES : QUELLES SOLUTIONS ?

Tous les habitants se plaignent un jour ou l'autre de ces nuisances, et la plupart du temps, ils subissent sans trop savoir que faire... Il est vrai que les services publics concernés ne leur facilitent pas souvent la tâche. Et pourtant, si l'on accepte de s'y atteler, des améliorations sont possibles.

LA SALETÉ DES RUES

Qui en est responsable ? D'abord et surtout les commerçants qui se servent de la rue comme d'une poubelle. Cartons, rouleaux, morceaux de viande, légumes et fruits, déchets de toutes sortes s'accumulent à toute heure de la journée sur les trottoirs, les chaussées et dans certains recoins (mini-square Chartres/Goutte d'Or, passage Léon, square Polonceau, etc.). Ensuite, le Service de la Propreté qui ne fait pas son travail toujours sérieusement (bien qu'on puisse comprendre le découragement qui les habite quand la rue est sale 15 minutes après leur passage). En effet, trop souvent des tas d'ordures sont réunis sur le côté de la chaussée, et les voitures de ramassage ne passent pas. Certaines rues sont de plus souvent « oubliées » (rues Caplat, des Gardes,...) Enfin, les habitants qui n'utilisent pas les containers mis gratuitement à leur disposition par la Ville.

Les remèdes :

— organiser un ramassage systématique des ordures des commerçants le soir en instituant une taxe obligatoire (en effet, actuellement les commerçants peuvent profiter de la collecte d'ordures en signant un contrat avec la Ville ou avec une société privée, mais ceux qui l'ont fait se comp-

tent sur les doigts de la main). Ceci se fait bien sur les marchés. Alors, pourquoi ne pas assimiler certaines rues du quartier à un marché permanent comme c'est le cas rue Dejean ?

— renforcer de façon importante la répression en multipliant les passages des inspecteurs de la Propreté. Ceci permettra en fin de compte une économie, car cela finira bien par diminuer le travail des ouvriers. Bien sûr il faut aussi que tous les élus et autres hommes d'influence s'interdisent de faire sauter les contraventions... Ces deux mesures, impopulaires auprès des commerçants, mais vitales pour le quartier, trouveront-elles chez les élus le courage nécessaire pour les mettre en œuvre ?

— remédier aux insuffisances du travail actuel en organisant mieux la synchronisation entre le balayage des rues et le passage des voitures. Veiller à ce que toutes les rues sans exception soient balayées chaque jour.

— Pour les habitants, utiliser les containers et signaler à « ALLO PROPRETÉ » les objets encombrants déposés ou les problèmes spécifiques rencontrés.

ALLO PROPRETÉ — 43.41.99.99.

LE MANQUE D'HYGIÈNE

C'est surtout un problème que rencontrent les habitants des immeubles ayant un grossiste, un boucher ou un épicier à leur rez-de-chaussée. On lira le témoignage ci-contre d'un habitant de la rue de Jessaint.

Les remèdes :

— Intervention amiable des occupants de l'immeuble.

— intervention du Syndic de copropriété.

— démarche auprès des Services d'Hygiène de la Préfecture de Police.

Témoignage :

Des commerçants d'alimentation en gros (semoule, farine, couscous) rues de Jessaint et Stéphenson, ont devant leurs commerces des camions semi-remorques qui déchargent pendant des heures, bloquant ainsi la circulation, donnant droit à des concerts de klaxon (bruit insupportable pour les riverains) et à une pollution importante.

De plus, des sacs percés se répandent sur la chaussée et les trottoirs que personne ne pense à nettoyer, cela attire les pigeons, les rats et les souris dans les immeubles, d'où problème d'hygiène.

Dans notre immeuble il y avait tellement de rats que les locataires n'osaient plus descendre leurs poubelles le soir. Au nom des locataires, je suis allée voir le respon-

sable des magasins afin de lui parler des nuisances qu'il occasionnait et lui demander de faire nettoyer chaussées et trottoirs par son personnel ; de faire un peu attention et de respecter les autres. Des promesses ont été faites, en vain...

Le propriétaire de l'alimentation en gros n'habite pas l'immeuble, ce qui l'intéresse c'est son chiffre d'affaires. Le soir il tire les rideaux de ses magasins et rentre chez lui en mercedes.

Nous avons fait des pétitions, donné des coups de téléphone avec l'espoir que les promesses seraient tenues et, des mesures prises. A ce jour, nous attendons toujours une réponse...

Notre propriétaire a été mise en demeure par le service d'hygiène, de faire

débarrasser complètement la cave afin de permettre la dératisation. Les frais occasionnés par cette dératisation ont été payés par les locataires de l'immeuble. Nous avons vécu cela comme une injustice. En effet, nous avons eu les nuisances et la facture.

Après la dératisation nous avons été envahis de mouches qui provenaient de la cave (cadavres de rats) au point de ne plus pouvoir ouvrir mes fenêtres. Il faut l'avoir vu pour le croire !...

Malgré toutes nos démarches, la situation n'a pas changé. Je vois les rats sortir des magasins d'alimentation en gros et se promener dans la rue.

LE BRUIT

C'est essentiellement du bruit causé par les commerces dont nous parlons ici, car c'est là que l'intervention peut être facilement profitable. Dans notre quartier, il y a essentiellement trois types de commerces qui sont à l'origine de nuisances sonores difficilement supportables par les habitants : les disquaires, les bars et les ateliers de confection à l'intérieur des immeubles.

D'abord, il est bon de rappeler la réglementation contenue dans le Règlement sanitaire du Département de Paris (articles 102) : sont réprimées les nuisances causées *de jour comme de nuit* par les commerces. Et la Commission d'Etude du Bruit du Ministère de la santé a précisé (le 21-6-83) que sont considérés comme bruit perturbateur tout bruit qui dépasse 5 décibels (de jour) ou 3 décibels (de nuit) le bruit ambiant habituel de la rue. A noter que certains bruits ne semblent pas à première audition rentrer dans cette catégorie bien qu'ils soient très pénibles à supporter : c'est le cas de certains sons très graves ou à fréquence particulière.

Les remèdes :

- intervenir à l'amiable auprès des responsables.
- puis intervenir avec lettre recommandée en rappelant la réglementation.
- si ce n'est pas suffisant, intervenir auprès du Commissaire du 18° qui nous a assuré lors d'une récente rencontre qu'il essaierait d'être attentif à ces démarches.
- on peut aussi porter plainte à la Préfecture de Police.

— enfin, on peut aussi tenter un procès au Tribunal d'Instance qui pourra attribuer des dommages-intérêts allant jusqu'à 30 000 F. Pour cela, il est utile de demander le concours d'un avocat spécialisé par l'intermédiaire d'une Association telle la Ligue Française contre le Bruit.

Commissariat central : 77, rue Mont Cenis — 18°.

Préfecture de police : 12, quai de Gesvres — 4°.

Ligue française contre le Bruit : 6-8 rue de Stockholm — 8°, tél. : 45.22.79.33.

LES ENCOMBREMENTS

Problème majeur en particulier pour les habitants de la rue de Jessaint et des environs. En effet les livraisons sont faites par d'énormes camions à toute heure de la journée, bloquant la circulation. Voir le témoignage ci-contre.

Remède :

— obtenir de la Préfecture de Police qu'elle classe notre arrondissement en Zone Verte, ce qui interdira à certains gros camions d'y accéder et obligera les livraisons à se faire dans certains créneaux horaires.

Tels sont les principaux problèmes de nuisances de notre quartier. Les remèdes existent : reste à oser les mettre en œuvre. C'est la seule pression des habitants sur les élus et les responsables compétents qui permettra d'y arriver. N'hésitez pas à intervenir et à nous signaler les difficultés particulières rencontrées.

Témoignage :

Des 35 tonnes qui attendent le déchargement, des voitures stationnées en double file, les poubelles débordant sur les trottoirs, des rats dans les caves et les escaliers, les embouteillages, le bruit des klaxons... L'ENFER ?

La Goutte d'Or est devenue depuis quelques années un vaste centre commercial sans l'infrastructure que cette appellation implique (parkings, zones de déchargement, moyens d'accès, etc.).

Marchands de tissus rue de la Goutte d'Or, boucheries en gros rue de Chartres, grossistes alimentaires rue Saint-Mathieu, rue Polonceau, et surtout rue Jessaint, l'entrée principale du quartier, où se trouvent maintenant sept (!) grossistes. Des offres d'achat sont régulièrement faites aux commerçants qui restent, et le nombre de grossistes augmente de mois en mois.

Chaque week-end des gens viennent de toute la région parisienne et même de pro-

vince à la Goutte d'Or pour faire leurs provisions, ce qui provoque des embouteillages systématiques. Le chiffre d'affaires de ces commerces en gros est énorme, mais ne profite pas aux habitants du quartier en général. Au contraire, l'habitant ne perçoit de cette affluence que les nuisances qu'elle entraîne.

Bulletin d'adhésion ou de soutien à « PARIS-GOUTTE D'OR »

NOM : _____ Prénom : _____

Adresse : _____ Tél : _____

Profession : _____

déclare adhérer à l'Association «PARIS—GOUTTE D'OR »

et verse la somme de _____ à PARIS-GOUTTE D'OR -

CCP PARIS 22 417 09 W

Signature :

Adhésion simple : 50F

Adhésion de soutien : à partir de 100F

A nous renvoyer à « PARIS-GOUTTE D'OR » - 27 rue de Chartres 75018 PARIS

LOCATAIRES:

LA NOUVELLE LEGISLATION

MAINTIEN DANS LES LIEUX ET DROIT DE REPRISE

- Je suis locataire ou occupant de bonne foi d'un logement occupé, soumis à la loi de 1948, qu'est-ce qui change ?

- Votre propriétaire pourra récupérer le logement plus facilement qu'autrefois à votre départ :

● Vous ne pourrez plus léguer votre bail "loi de 1948" sans l'accord de votre propriétaire.

● En cas d'abandon de domicile ou de décès, le droit au maintien dans les lieux ne peut être transmis que :

- à votre conjoint,
- à vos enfants mineurs : ils ne bénéficient du droit au maintien dans les lieux que jusqu'à leur majorité,
- à vos ascendants et aux personnes handicapées d'au moins 80 %, à condition qu'ils vivent effectivement dans le logement depuis plus d'un an.

- Est-ce que mon propriétaire conserve son droit de reprise ?

- Oui, il continue à bénéficier du droit de reprise mentionné aux articles 18 à 25 de la loi de 1948.

SORTIE DE LA LOI DE 1948

- Mon propriétaire a-t-il de nouvelles possibilités de faire sortir de la loi de 1948 le logement que j'occupe ?

- Oui. Votre logement pourra sortir de la loi de 1948 si toutes les conditions suivantes sont remplies simultanément :

- votre logement est classé en catégorie II B ou II C,
- vous n'êtes pas âgé de plus de 65 ans,
- vous n'êtes pas handicapé à plus de 80 %, et
- et vous disposez de ressources supérieures à un seuil fixé par décret.

BAIL DE 8 ANS

- Dans ce cas, que fera mon propriétaire ?

- Il pourra vous proposer un nouveau bail. Ce bail est d'une durée de 8 ans. Il fixera le nouveau loyer par référence "aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables non soumis à la loi de 1948".

Le réajustement du loyer se fera chaque année, par huitième, pendant les huit années du bail.

Il vous transmettra le nouveau bail proposé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Cet envoi doit être accompagné de la reproduction des articles 25 et 28 à 33 de la nouvelle loi.

- Et moi, que pourrai-je faire ?

- Plusieurs possibilités :

● Si vous avez plus de 65 ans, si vous êtes handicapé à plus de 80 % ou si vos ressources sont inférieures au seuil fixé par décret, vous devez le faire savoir à votre propriétaire dans les 2 mois, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Dans ce cas, vous continuez à bénéficier de la loi de 1948.

● Si vous ne répondez pas dans les 2 mois, vous êtes réputé avoir accepté le nouveau bail de huit ans et le nouveau loyer.

● Si vous êtes d'accord avec la proposition de votre propriétaire, vous signez avec lui un nouveau bail.

①

Locataire :
j'habite un
logement

"loi de 1948"

la loi de 1948
reste valable !

Commission de
conciliation :
50 av. Daumesnil
75012 PARIS

148.000 Francs
par an pour 1 personne
- 196.000 Francs
pour 4 personnes
+ 26.000 Francs
par personne
supplémentaire

Vérifier
que le nouveau
bail est bien
proposé suivant
les règles !

● Si vous n'êtes pas d'accord avec la proposition de nouveau bail faite par votre propriétaire, vous devez le lui faire savoir dans les 2 mois par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Vous pourrez saisir la commission départementale de conciliation. Vous pourrez aussi saisir le juge d'instance qui fixera le montant du nouveau loyer.

Si, dans les 6 mois qui suivent la proposition faite par votre propriétaire, vous n'êtes pas tombé d'accord avec lui, ou si vous n'avez pas saisi le juge d'instance, vous devez quitter le logement dans les 12 mois qui suivent cette proposition.

- Quand le nouveau bail prend-il effet ?

- Le nouveau bail s'applique 6 mois après la proposition que le propriétaire vous a faite.

A compter de cette date, votre logement n'est plus soumis à la loi de 1948.

PAS DE RESILIATION PENDANT 8 ANS

- Au cours des 8 ans, mon propriétaire peut-il résilier le bail ?

- Il ne peut en aucun cas résilier le bail pendant ces 8 ans.

En revanche, vous pouvez quitter votre logement à tout moment. Le préavis est de 3 mois, réduit à 1 mois en cas de mutation ou de perte d'emploi. Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

LES TRAVAUX

- Des travaux peuvent-ils être effectués dans mon logement ?

- En règle générale, les logements IIB et IIC sont déjà "aux normes". Mais si ce n'est pas le cas, vous pouvez demander à votre propriétaire, pendant la première année du bail de 8 ans, de mettre le logement en conformité avec les "normes minimales de confort et d'habitabilité" fixées par décret. Ces travaux sont à sa charge.

Si votre propriétaire ne veut pas effectuer les travaux, vous pouvez saisir le juge d'instance : celui-ci détermine la nature des travaux à effectuer et leur délai d'exécution assorti éventuellement d'une astreinte.

Votre propriétaire, au vu de l'importance des travaux, peut demander au juge une augmentation de loyer.

- Si j'ai fait des travaux avant la publication de la loi, serai-je remboursé ?

- Oui, s'il s'agit de travaux importants d'amélioration du confort ou de l'équipement du logement. Un décret fixera la nature des travaux et leur mode d'évaluation.

Vous devez en demander le remboursement dans les 2 mois qui suivent la proposition de bail faite par votre propriétaire.

FIN DU BAIL DE 8 ANS

- Que se passe-t-il au bout des 8 ans ?

- Votre logement entre dans le régime de la nouvelle loi : bail de 3 ans, loyer libre, congé possible en fin de bail sans motif.

JUSQU'À LA FIN DU BAIL : RIEN NE CHANGE

- Qu'est-ce qui change aujourd'hui ?
- Rien ne change jusqu'à la fin du bail en cours.

FIN DU BAIL EN COURS : PÉRIODE TRANSITOIRE

- Qu'arrive-t-il à la fin du bail ?
- Vous entrez dans une période transitoire jusqu'au 31.12.1991.

Attention : si votre logement se trouve dans une commune des agglomérations de Paris, Lyon ou Marseille, la période transitoire est prolongée jusqu'au 31.12.1995 (la liste des communes concernées sera fixée ultérieurement par décret).

- Pendant cette période transitoire, que se passe-t-il ?
- Plusieurs cas peuvent se présenter.

LE PROPRIÉTAIRE VEUT RECUPERER SON LOGEMENT

- Mon propriétaire souhaite récupérer son logement : peut-il le faire ?

- Oui, à l'échéance du bail en cours (bail initial ou bail renouvelé), pour l'une de ces trois raisons seulement :

- Il veut vendre son logement. Vous êtes prioritaire pour l'acheter si cela vous intéresse.
- Il veut l'habiter (lui-même ou son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint).
- Il dispose d'un motif légitime et sérieux (par exemple : vous ne remplissez pas l'une de vos obligations).

- Quel est le délai de préavis ?

- Votre propriétaire doit vous donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception (A.R.) ou par acte d'huissier avec un préavis de 3 mois.

Le motif, dans tous les cas, doit figurer dans le congé.

En cas de reprise pour habiter, les nom et adresse du bénéficiaire y sont aussi indiqués.

JE RESTE DANS LE LOGEMENT

- Mon propriétaire continue à me louer le logement : que se passe-t-il ?

- Trois possibilités :

● A la fin du bail en cours, il ne dit rien : le bail est reconduit pour 3 ans. Il est réputé conforme à la nouvelle loi, ce qui ne vous dispense pas, cependant, de mettre effectivement le contrat en conformité avec cette loi.

● A la fin du bail en cours, mon propriétaire souhaite conclure avec moi un bail de moins de 3 ans. Si votre propriétaire est obligé de récupérer son logement avant 3 ans, il peut vous proposer un bail plus court, d'une durée d'1 an au moins. Un événement précis doit le justifier.

Il doit vous le proposer au moins 6 mois avant la fin du bail en cours, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Dans ce cas, le loyer sera identique au loyer précédent.

Le contrat de location devra indiquer les raisons (professionnelles ou familiales) qui motivent sa décision ainsi que la date précise de fin de contrat.

Votre propriétaire doit confirmer la réalisation de l'événement 2 mois avant. Dans ce même délai, il peut vous proposer le report de la date de fin du bail si l'événement se réalise plus tard que prévu. Il ne peut le faire qu'une seule fois et sans augmentation de loyer.

Si l'événement ne s'est pas produit ou si votre propriétaire n'en a pas donné confirmation, 2 mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec A.R., le bail est automatiquement porté à 3 ans à compter de la date de la signature du contrat.

②

Locataire : j'ai un bail en cours

Le propriétaire doit suivre une procédure très stricte pour augmenter les loyers

Reconduction automatique dans certains cas

Si le propriétaire n'intervient pas 6 mois avant la fin du bail, celui-ci est reconduit automatiquement pour 3 ans avec le même loyer

● Mon propriétaire me propose un nouveau bail avec une augmentation de loyer. A l'échéance du bail en cours, il peut augmenter le loyer en se référant "aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables". Le nouveau bail est d'au moins 3 ans.

Il vous adresse, 6 mois à l'avance (*), une lettre recommandée avec A.R. ou un acte d'huissier indiquant le loyer envisagé et reproduisant l'article 21 de la nouvelle loi.

Vous devez lui répondre 4 mois au moins avant la fin du bail, par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier.

- Si vous acceptez sa proposition, le bail sera conclu pour au moins 3 ans et l'augmentation sera applicable par tiers chaque année. L'augmentation habituelle liée à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE s'appliquera sur le loyer ainsi calculé.

- si vous n'êtes pas d'accord ou si vous n'avez pas répondu, votre propriétaire ou vous-même saisissez sans frais la commission départementale de conciliation, par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier.

La commission rend son avis dans un délai de 2 mois.

Si aucun accord n'intervient avant la fin du bail, votre propriétaire ou vous-même pouvez saisir le juge d'instance. Il fixera un loyer en se référant "aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables".

Si, avant l'expiration du contrat, le juge d'instance n'est pas saisi et si aucun accord n'est intervenu entre vous : le contrat est reconduit aux conditions antérieures, c'est-à-dire avec le même loyer, pour 3 ans.

JE VEUX QUITTER LE LOGEMENT

Vous pouvez donner congé à tout moment avec un préavis de 3 mois, réduit à 1 mois en cas de mutation ou de perte d'emploi. Le congé est donné par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier.

SORTIE DE LA PÉRIODE TRANSITOIRE

- Que va-t-il se passer après cette période transitoire ?

- Votre propriétaire peut alors et suivant la nouvelle loi :

● Soit conclure avec vous de nouveaux baux d'au moins 3 ans, avec ou sans augmentation de loyer mais toujours avec un préavis de 6 mois s'il y a augmentation. Le nouveau loyer sera librement négocié.

● Soit signer avec vous un bail inférieur à 3 ans mais d'au moins 1 an, pour des raisons professionnelles ou familiales. Dans ce cas, le loyer sera celui du bail précédent, éventuellement révisé.

● Soit récupérer son logement en fin de bail. Il n'a plus à justifier de motifs particuliers. Il doit vous donner congé par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier. Le préavis est de 6 mois.

(*) Si votre bail vient à échéance avant le 1^{er} octobre 1987, la notification doit être faite au plus tard avant l'échéance. Le bail en cours est alors automatiquement prolongé d'un an aux conditions antérieures.

Documents de :



Ministère de l'Équipement, du Logement,
de l'Aménagement du territoire
et des Transports

■ Service télématique du Ministère, sur
Minitel :
Composez le 36.15
Code du service : URBA

LA GOUTTE D'OR
en fête

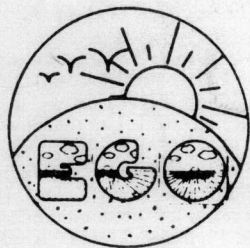
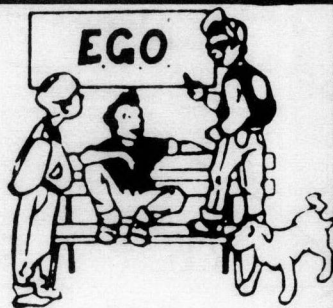


86 et 87: succès!... en 88?

SI VOUS AVEZ DES PROBLEMES

AVEC LA DROGUE

VENEZ NOUS VOIR ...



**ESPOIR
GOUTTE D'OR**

PERMANENCES : 25 rue Léon - 75018 -

mardi : 18^h 30 - 20^h 30

vendredi : 16^h 30 - 18^h 30

tél :

CONTACTS : 2 rue Léon (PHARMACIE)

tél : 46.06.54.08

PARIS-GOUTTE D'OR



**BULLETIN
D'ABONNEMENT**
à renvoyer à PGO
- 27 rue de Chartres -
75018 Paris.

4 numéros : 20 F
Soutien : 100 F

Virement à l'ordre
de **PARIS
GOUTTE D'OR**
CCP PARIS 22 417 09 W

NOM : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

**PERMANENCE
DE PARIS-GOUTTE D'OR**
Pour tous les problèmes
de logement (litiges avec
le propriétaire, rénovation,
réhabilitation, etc.)
LES VENDREDIS de
17 h 30 à 19 h
9, rue des Gardes
tél. 42.23.32.26 (à ces heu-
res).

PARIS-GOUTTE D'OR
27 rue de Chartres
75018 Paris
Numéro de Commission
Paritaire 66 173 - Trimestriel
Directeur de publication :
M. NEYRENEUF
Dépôt Légal :
4^e Trimestre 1987

Imprimerie :
Montholon-Services
Photocomposition :
Athénée Imprimerie
20-22, rue Laghouat
75018 Paris