



# PARIS GOUTTE D'OR

27, RUE DE CHARTRES  
75018 PARIS  
C.C.P. PARIS 22 41709 W

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



## RAPPORT DES ASSOCIATIONS

- PARIS GOUTTE D'OR
- VIVRE A LA GOUTTE D'OR (APFS-CGL)

A LA COMMISSION D'ENQUETE

(Rénovation-Réhabilitation de la Goutte d'Or)

Paris , le 4 Juillet 1984

- Sommaire :
- lettre aux Commissaires-Enquêteurs
  - RAPPORT : - La Goutte d'Or , un village à Paris
    - Les deux problèmes fondamentaux du quartier: parasitage et insalubrité
    - Priorité à la Réhabilitation
    - Remarques sur le Dossier et le Plan
  - Annexe : - lettre de MM HUET, CULOT ...
    - "Paris-Goutte d'Or" n° 1
    - Compte-rendu de la rencontre avec la Commission d'Enquête .

Paris , le 4 Juillet 1984

Monsieur le Président ,  
Messieurs les Commissaires-Enquêteurs ,

Nous vous remettons ce jour le dossier élaboré par les Associations "PARIS-GOUTTE D'OR" et "VIVRE A LA GOUTTE D'OR -APFS CGL" concernant l'enquête publique que vous avez été chargés de suivre pour la Goutte d'Or .

Vous trouverez dans ce dossier un nombre important d'observations et de critiques envers le projet soumis à l'enquête par la Ville de Paris , mais aussi des éléments constructifs qui vous permettront de compléter votre analyse des problèmes du quartier .

A propos du déroulement de l'enquête , nous considérons que trop de points fondamentaux sont restés obscurs pour la majorité des intéressés . L'information limitée , incomplète , orale , ne leur a pas permis de se rendre compte de l'ampleur du changement projeté par ce plan . De plus , des inquiétudes légitimes quant à l'ampleur des démolitions , le relogement , le caractère social du projet se sont exprimées tout au long de l'enquête .

Votre responsabilité est lourde : vos décisions et vos avis permettront , s'ils sont favorables au projet de la Ville , la mise en chantier d'un projet élaboré sans concertation par la Mairie , modifiant la structure du quartier et n'apportant aucune réponse précise sur le relogement . De plus , ce projet de plan (comme nous l'avions écrit dans le journal qui vous a été remis et que nous annexons à ce rapport sans rien retrancher ) :

- 1 — détruit 125 immeubles (sur 242) dont 60 immeubles « remédiables » d'après les critères de la Ville de Paris. Nous pensons que c'est le cas de presque tous les autres.
- 2 — ignore l'état réel des immeubles détruits.
- 3 — déplace environ 5000 personnes sans plan de relogement (où ? quand ? dans quelles conditions ?)
- 4 — supprime définitivement un tiers environ des commerces actuels (estimation de l'Architecte du plan).
- 5 — détruit la réalité multiculturelle traditionnelle de ce quartier : on va « déporter » des habitants et des commerçants et détruire définitivement leur cadre de vie.
- 6 — ignore entièrement la nature du sous-sol (carrières) et donc le coût réel de la destruction et de la reconstruction avec parkings souterrains (940 places de parking prévues)
- 7 — ne respecte en aucune façon les recommandations de l'Architecte des Bâtiments contigus : « Il convient que dans le cas de démolition de plusieurs bâtiments contigus, la trame parcellaire et l'alignement ancien soient conservés dans le projet de reconstruction ». (Lettre de M. Babadjian à la Préfecture). En effet on reconstruit rue de Chartres, des Gardes, de la Charbonnière, de la Goutte d'Or et Polonceau, des « barres horizontales ». Ce choix de reconstruire des « barres » fait tomber de nombreux immeubles remédiables. L'alignement est modifié rues Polonceau, de la Goutte d'Or, des Islettes (sans compter les arcades !).
- 8 — ignore la valeur historique du patrimoine architectural et urbain existant.

De plus , comme vous le constatez , nous avons été amenés à vous remettre ce rapport le dernier jour de l'enquête . Nous sommes conscients que des tas de points obscurs doivent être encore éclaircis et approfondis . Nous vous réitérons notre demande de prolonger l'enquête d'une quinzaine de jours en Septembre .

Cependant , dès maintenant , nous vous demandons de vous prononcer défavorablement par rapport à l'ensemble du projet , et si l'enquête est prolongée , de demander à la Ville de joindre au dossier d'enquête tous les éléments manquants (cf notre rapport) .

Nous vous demandons de prendre en compte nos propositions constructives afin que soit mis en place un processus de concertation entre la Ville , l'OPHLM , les habitants et les Associations afin d'apporter au projet les modifications essentielles nécessaires qui pourront alors , éventuellement, faire de cette opération une opération d'utilité publique à caractère social ce qui n'est pas du tout le cas actuellement .

Nous vous prions de croire , Monsieur le Président , Messieurs , en l'expression de nos sentiments les meilleurs .

"VIVRE A LA GOUTTE D'OR"  
APFS-CGL

" PARIS-GOUTTE D'OR"

*du 1-1-19*

## LA GOUTTE D'OR : UN VILLAGE A PARIS

Populaire , multiculturel , pôle d'attraction et de rassemblement pour l'immigration , patrimoine historique architectural ...

Comme tous les autres "quartiers" de Paris , la Goutte d'Or n'a pas de délimitations strictes (sauf administrative) , étant inscrite dans la continuité de la Ville . Il présente cependant deux traits distinctifs et étroitement associés : un habitat du 19ème siècle pour sa plus grande partie , une population composée de nationalités différentes , et de caractère surtout populaire . C'est dans cet habitat que s'est réalisée progressivement , depuis environ 50 ans , l'implantation d'une population étrangère , ouvrière , artisanale , commerçante , d'origine d'abord maghrébine , fixée là de génération en génération . D'autres nationalités sont venues plus récemment (africains , yougoslaves portugais , etc ...)

La tendance commune à toutes ces implantations successives est leur caractère le plus souvent familial . On doit observer , en même temps , le maintien permanent d'une population française , qui reste majoritaire et dont la composition socio-professionnelle n'est pas homogène : "modeste" , surtout sans doute chez les habitants les plus âgés , mais progressivement renouvelée , et de plus en plus , par des catégories plus jeunes et de revenus moyens .

Cette capacité qu'a eue le quartier de la Goutte d'Or d'intégrer , de faire coexister ainsi des communautés très différentes , est peut-être unique à Paris et ne peut être comprise que si l'on situe bien ce phénomène dans le milieu urbain traditionnel , caractéristique du quartier . Le projet actuel de "rénovation" ignore cette réalité , en découpant arbitrairement un "périmètre" (partie Sud) qui ne forme une unité distincte et spécifique ni au regard de l'habitat , ni à celui de la population . S'il s'agit de résorber un habitat jugé "insalubre" , il est évident qu'on ne peut pas s'arrêter rue Polonceau : le même quartier continue vers le Nord .

Si dans le périmètre Sud , on peut décréter que , pour cause d'insalubrité une centaine d'immeubles devraient être démolis , on trouverait facilement , en progressant vers le Nord , une bonne centaine , au moins , d'autres immeubles qui seraient justiciables des mêmes normes . Absurde donc de vouloir rendre "salubre" une partie du quartier , et en continuité directe avec cette partie , de conserver pour le reste un habitat dit "insalubre" .

Cette contradiction interne du projet de "rénovation" montre à elle seule le caractère abstrait et bureaucratique de celui-ci : le périmètre d'intervention ne peut être isolé que sur le papier .

A cette contradiction vient s'en ajouter une autre , dès lors que c'est l'ensemble (administratif) du quartier de la Goutte d'Or qui a été , par ailleurs , classé "ilot sensible" : on comprend encore moins pourquoi seule une petite partie de cet "ilot" fait l'objet d'une remise aux normes de la salubrité ; on va donc traiter cet ilot sensible tout en y maintenant des zones d'insalubrité !

Il est évident que les deux projets ont été conçus séparément par des instances de décision distinctes et selon des critères différents .

La Goutte d'Or joue aussi un rôle fondamental pour les immigrés de la Région Parisienne et même d'au-delà grâce à ses commerces , ses cafés , l'animation de ses rues . Pôle de rassemblement , lieu où l'on se retrouve , où l'on a des nouvelles du pays , bref un véritable village méditerranéen à Paris .

Que la Goutte d'Or soit un vrai village où une bonne cohabitation existe nous n'allons pas le montrer ici . Il suffira , entre autre , de se reporter au "Livre d'Or de la Goutte d'Or - Appel des Cent" où plus d'une centaine d'habitants du quartier témoignent de leur attachement à celui-ci .

De tous ces témoignages , il ressort très clairement que la Goutte d'Or n'a rien de commun avec une "banlieue dégradée" . Les banlieues en question sont toutes de construction récente : le béton industriel s'y est dégradé en 20 ans , ou moins . A la Goutte d'Or , un habitat beaucoup plus solide résiste , en dépit d'un très faible entretien pendant des décennies , depuis 100 ou 150 ans . Ces banlieues résultent le plus souvent d'une conception planifiée et fonctionnelle de la ville et de l'habitat . Cette conception , aujourd'hui de plus en plus critiquée , n'a réussi à construire aucun tissu urbain , aucun espace réel de relations et de vie quotidienne spontanée . Les rues , les boutiques , les réseaux de voisinage : rien de ce qui peut faire vivre une ville , de façon autonome , n'a pu y être "prévu" ! A la Goutte d'Or , c'est tout le contraire : les relations traditionnelles de voisinage , le réseau dense des boutiques , la configuration variée des sites , des cheminements , etc... se sont construits et inscrits d'eux-mêmes , avec le temps . La pauvreté , très mal compensée par divers "équipements" ou "centres commerciaux" , de la vie locale dans ces banlieues est première de toutes les crises qui les frappent jusqu'à un point de rupture : repliement des ménages dans leurs "logements" , malaise des jeunes , provoquant toutes les formes bien connues de marginalisation , de délinquance , de conflits de générations . Bien évidemment , ces phénomènes sont d'autant plus accusés que le niveau social de la population est plus modeste .

C'est dans ces banlieues , et non à la Goutte d'Or , qu'on a construit de véritables "ghettos" : population à peu près exclusivement immigrée , isolée de tout centre et des autres "ensembles" périphériques . Et là où les nationalités étrangères coexistent avec les français , tensions latentes ou aiguës , intolérance et exaspération conflictuelles . A la Goutte d'Or , quartier de Paris en communication directe avec Montmartre , la Chapelle , Belleville , etc ... on n'a jamais observé de tels phénomènes . Les faits divers tragiques de ces dernières années résultant des conflits entre générations ou communautés n'apparaissent pas dans ce quartier cependant modeste ou "populaire" et où coexistent plus de 20 nationalités différentes . Comment ne pas voir le rapport direct entre cette capacité de cohabitation et le milieu de vie traditionnel ? Comment ne pas voir les dangers qui naîtraient d'un bouleversement brutal de ce milieu de vie : le détraquement introduit par des démolitions massives ?

Un autre facteur important est complètement nié par l'opération actuelle : le fait que la Goutte d'Or est un site homogène remarquable édifié entre 1810 et 1850 . Le tracé des rues , les immeubles actuels construits d'abord à 2 étages , sont l'oeuvre de la Restauration . A l'époque de Louis-Philippe , les maisons ont été surélevées . Là où se concentrent le plus d'immeubles "à démolir" , toutes les constructions sont typiques de la première moitié du 19ème siècle . Dans l'étude de François LOYER , pour l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) : "PARIS 19ème SIECLE - L'immeuble et l'espace urbain" , le périmètre visé par la démolition est classé "d'intérêt élevé" avec des édifices classés pour certains de "qualité élevée" et pour l'ensemble "de qualité moyenne , riverains d'espaces urbains intéressants" .

Ce qui est frappant , c'est l'harmonie de construction , le nombre important d'escaliers remarquables , de cours typiques , d'écuries , de greniers à foin , témoins de l'histoire de ce village à la Périphérie de Paris du début du 19ème siècle .

Il faut noter quelques maisons du 17-18ème siècle : petite "maison rurale" dans la cour du 40 Goutte d'Or et le n° 34 Goutte d'Or . En continuité avec le périmètre visé par la démolition , 2 sites remarquables sont à noter dont l'un doit être détruit par un projet d'aménagement d'un espace vert :

1- l'église St Bernard de la Chapelle , oeuvre très belle , présentée par M. Magne (fils de l'architecte du site) à l'occasion de l'exposition 1889 "L'architecture du Siècle" comme étant la plus belle oeuvre du 19ème siècle . Cette église mérite d'être classée par les Monuments Historiques . Dans l'étude de F. LOYER citée ci-dessus , l'édifice est classé "de qualité exceptionnelle" et l'ensemble du site urbain "d'intérêt exceptionnel" . La rue St Luc fait partie de cet ensemble et selon le projet d'aménagement par les "Parcs et Jardins" du "square Léon" , l'atelier de photographe d'art (15 rue St Luc) de 1860 est menacé de démolition , ainsi que tous les immeubles bordant le Passage Léon , l'angle des rues des Gardes et Cavé .

2- le site du square Léon , l'ancienne Butte aux Couronnes . Il s'agit là d'un site pittoresque : c'est un espace à deux niveaux , la surélévation forme une "terrasse" qui surplombe la rue Polonceau . Cette butte ne serait pas "aux normes" , la pente serait trop forte ! C'est l'analyse de l'architecte , M. Dessablet , chargé du projet d'"aménagement" de ce site . (A noter que depuis des années , les Associations du quartier avaient demandé l'aménagement simple et peu onéreux des terrains libres actuellement sous forme de terrains de jeux ou d'aventure , et se sont toujours heurtées à un refus de la Ville ) . On reproduit ici , en dévastant le site actuel bordé de maisons Louis-Philippe par la démolition du mur , la même erreur que celle qui vise à démolir les maisons du périmètre Sud d'intervention : rupture de l'homogénéité de l'ensemble et destructuration du quartier .

Le Boulevard Barbès est la limite ouest du quartier de la Goutte d'Or : c'est à la sortie de la rue de la Goutte d'Or que se trouve l'ancien Grand Magasin DUFAYEL (fin 19ème) . Cet ensemble architectural a une valeur du fait de sa qualité de construction (architecte : A. Rives) et surtout du fronton qui orne l'entrée , oeuvre de Dalou et classé dans l'étude de l'APUR citée comme "édifice de qualité élevée" . A celà , il convient de rajouter que la station de métro "Barbès" et l'hôpital Lariboisière sont déjà des sites inscrits . On s'étonne qu'on puisse proposer la destruction de plusieurs immeubles du Boulevard de la Chapelle (qui font face à l'Hôpital) sans que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France n'ait été sollicité ! Le site actuel de la Goutte d'Or doit être protégé , comme l'a déjà demandé l'Architecte des Bâtiments de France en 1983 et 84 . Le classement de l'église St Bernard permettrait déjà une certaine protection (rues de Jessaint , de la Charbonnière et de la Goutte d'Or) . C'est pourquoi nous demandons d'urgence son classement . Mais c'est aussi tout le secteur qui doit être classé Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) .

## LES DEUX PROBLEMES FONDAMENTAUX DU QUARTIER

### LE PARASITAGE ET L'INSALUBRITÉ

La Goutte d'Or n'a pas bonne réputation à l'extérieur . Cependant cette image est falsificatrice : est-ce un ghetto , une zone honteuse , un repaire de criminels , un lieu d'insécurité ? Commet-on plus de vols et de crimes ici qu'ailleurs dans Paris ? Le Commandant Cochinal , adjoint du Commissaire du 18ème , déclare au "Quotidien de Paris" (18-6-84) : "La Goutte d'Or n'a rien d'un coupe-gorge ... Vous pouvez y flaner le soir . Vous ne risquez pas plus de vous faire agresser que dans les autres quartiers de Paris " . Et un Inspecteur du Commissariat de PJ poursuit dans ce même journal : " Souvent , on entend parler de fusillades dans Paris entre policiers et malfrats . Ici , jamais . Tout se passe très bien " . Cependant , si l'insécurité ne règne pas ici , il est vrai que l'ordre public y est troublé de façon chronique en particulier par les trafics de toutes sortes (prostitution , drogues , objets volés) qui parasitent le quartier , logeant pour certains d'entre eux de façon illégale dans des immeubles laissés à l'abandon . Ils perturbent la tranquillité des voisins . Ils sont visibles , ayant peu de raisons de se dissimuler . Un regard hâtif peut donc faire croire qu'ils sont ce qu'il y a de plus représentatif de la Goutte d'Or . En fait , les habitants dans leur grande majorité se plaignent des tolérances dont semblent bénéficier ces trafiquants .

L'autre problème majeur du quartier , c'est les conditions de logement d'un grand nombre de la population : immeubles laissés à l'abandon ou mal entretenus , suroccupation des logements , insalubrité , etc... Nous y reviendrons plus loin et pensons que seule une opération volontariste conduite par la collectivité en concertation avec les habitants et les associations peut apporter des solutions au problème du logement . Voilà d'ailleurs des années que les habitants attendent une telle décision . Mais si la décennie précédente s'est caractérisée par un désintérêt presque complet de la collectivité pour le logement à la Goutte d'Or (mis à part les opérations de réhabilitation du 10-12-14 Charbonnière dont la plupart des logements a été attribuée à des habitants venus d'ailleurs , ainsi que le 1 Charbonnière ) , le balancier s'est reporté brutalement de l'autre côté et l'intervention que veut faire la collectivité se présente maintenant comme une opération autoritaire , sans concertation avec les habitants , bref une opération où les habitants de la Goutte d'Or sont considérés comme quantité négligeable .

On peut se poser la question suivante : quels liens existe-t-il entre ces deux problèmes essentiels du quartier (parasitage et logement) ? Cette question est fondamentale car ce lien est fait très souvent en particulier dans un certain nombre de déclarations d'élus ou dans certains articles de presse . Ainsi , A. JUPPE , maire-adjoint , déclarait le 25 Juin dernier aux Commerçants de la Goutte d'Or : "Je voudrais revenir sur l'idée générale de l'opération ... Ce n'est pas à vous que nous avons décidé de faire des ennuis ... Mais si nous ne faisons rien , cette pègre dont vous avez parlé continuera à dégrader le quartier . C'est ça que nous voulons arrêter et pas autre chose " . De même , JP Pierre-Bloch , autre maire-adjoint , consacre 4 pages de son journal "Demain , notre 18ème" à des photos de trafiquants dans la Goutte d'Or sous le titre : "La Goutte d'Or a la gangrène !" . Conclusion implicite : il faut démolir . Face à ces affirmations hâtives , nous tenons à réaffirmer qu'il n'y a pas de rapport de cause à effet entre l'insalubrité de certains logements et le parasitage de la Goutte d'Or mais une cause générale

2

aux 2 phénomènes : le délaissement du quartier depuis des dizaines d'années par les pouvoirs publics . C'est ce délaissement qui a permis à des co-propriétés de continuer à exister sans syndic , c'est cet abandon par la Mairie de Paris qui faisait que jusqu'à ces derniers mois notre quartier n'était pas nettoyé convenablement , c'est la tolérance policière qui a laissé un certain nombre d'immeubles ou d'appartements squattés par la prostitution ou les jeux clandestins ... De même , on peut se demander pourquoi la Ville n'a jamais utilisé les possibilités que la loi lui offre pour obliger les propriétaires à faire des travaux .

Un tel délaissement , un tel laisser-faire ne peuvent qu'attirer les trafiquants qui trouvent là un lieu propice à leurs affaires . Croire qu'une opération de rénovation de l'habitat et de création de quelques équipements publics mettra fin à ces trafics , c'est méconnaître la réalité complexe de ces phénomènes . On a même observé à Paris le cas contraire . Ainsi la ZAC Guilleminot est-elle actuellement l'un des lieux privilégiés des trafics et pourtant les travaux d'aménagement durent depuis plusieurs années .

Seule une analyse fine des divers problèmes du quartier peut amener à proposer des solutions .

Il semble qu'actuellement , sous la pression des habitants et des associations , il existe au niveau de la Préfecture de Police une volonté de remédier à cet état de faits et de mettre fin à ces trafics , surtout en ce qui concerne les squatts de prostitution .

Si une même volonté existait pour endiguer l'extension du trafic de drogues (en particulier en faisant fermer certains bars trop complaisants ) , pour obliger certains commerçants à respecter l'hygiène surtout à l'intérieur des cours des immeubles (18 Charbonnière , 58 Chapelle , 29 Chartres...) , pour lutter contre les nuisances sonores occasionnées par certains bars ou vendeurs de cassettes , pour résoudre le problème des ordures (et en particulier de celles de certains épiciers et marchands de tissus qui prennent la rue pour une poubelle) , que de changements positifs interviendraient dans la vie des habitants !

A ce désir réel qu'a la grande majorité des habitants de la Goutte d'Or , il est temps de répondre en tenant compte de leurs propositions et de leurs volontés . Les associations existent et se sont toujours proposées pour être un des éléments moteurs de la concertation avec les pouvoirs publics .

Mais ce qui est sûr , c'est que la Rénovation du quartier , quelque forme qu'elle prenne , ne solutionnera pas ces problèmes et que c'est dès maintenant qu'il faut traiter ces questions . Il nous semblait nécessaire de réaffirmer fortement cette vérité élémentaire .

Quant aux solutions à mettre en oeuvre pour résoudre le problème de l'insalubrité et de la dégradation des logements , nous allons préciser maintenant quels doivent être les principes fondamentaux à appliquer pour préserver le quartier , maintenir ses habitants et ses commerçants et donner à l'opération un caractère social : à savoir priorité à la réhabilitation en concertation avec les habitants .



PRIORITE A LA REHABILITATION.

La réponse aux problèmes de la Goutte d'Or doit être, là où il n'y a pas insalubrité irrémédiable et démontrée, une réhabilitation fine et progressive.

C'est seulement de cette façon que l'opération d'amélioration de l'habitat, dont nous ne contestons aucunement la nécessité, pourra se faire SANS RUPTURE, en conservant la vie, le caractère, la population du quartier.

Nous démontrons ailleurs que le projet de rénovation soumis par la Ville de Paris à la Commission d'Enquête représente une volonté de démolition du quartier tel que nous le connaissons, un déplacement de la population actuelle, autrement dit, une volonté de RUPTURE.

- représente la démolition de 125 immeubles sur 242, la création d'arcades, de commerces sous dalle, d'une voie piétonne, c'est à dire une RUPTURE dans la vie du quartier accompagnée d'un déplacement d'une grande partie de la population.

La REHABILITATION de la grande majorité des immeubles destinés à la destruction serait la solution de NON-RUPTURE. Le quartier pourrait continuer à vivre avec ses équilibres actuels, qui sont fragiles.

La solution de la REHABILITATION s'impose donc pour les raisons suivantes :

- 1) La réhabilitation de leurs immeubles dépend du désir des habitants de la Goutte d'Or dans leur grande majorité. Les gens veulent des améliorations de leurs conditions de vie mais NE VEULENT PAS la démolition de leur immeuble ni la transformation du quartier. Beaucoup d'habitants d'immeubles destinés à la démolition ont d'ailleurs fait preuve de leur détermination par des démarches communes vis à vis de cette Enquête Publique
- 2) La réhabilitation correspond à la volonté des copropriétaires de plusieurs immeubles que le projet voue à la démolition. Dans beaucoup de cas, des travaux ont déjà été faits, sont en cours, ou ont été décidés. Par ailleurs, il est certain que d'autres co-proprétaires seraient prêts à faire des travaux nécessaires avec des aides à la réhabilitation.
- 3) La réhabilitation fine, une opération "douce", serait la meilleure garantie du maintien de la population actuelle sur place. Dans certains immeubles, les occupants pourraient rester dans leurs logements. En cas de réhabilitation "lourde", il serait possible d'utiliser des logements vides comme "tiroirs".
- 4) La réhabilitation ne bouleversera pas ou limitera les bouleversements des équilibres sociaux :
  - convivialité
  - tolérance
  - réseaux commerciaux
  - vie associative
 bref, le caractère "quartier-village".

5) La réhabilitation préservera la cohérence du front bâti, l'architecture "spontanée", le patrimoine historique que représente la Goutte d'Or et que nous évoquons ailleurs.

6) Il nous semble que cette approche rejoint celle prônée par la commission PESCE, et la politique des "Ilots Sensibles". Une opération de réhabilitation (sauf encore une fois là où une démolition s'impose objectivement) est possible avec une concertation active entre la population et les aménageurs.

7) 4 immeubles du quartier ont déjà été réhabilités ainsi.

#### LA NECESSITE D'UNE CONCERTATION REELLE.

Ce dernier point nous amène naturellement à la nécessité d'une concertation réelle entre la population et les aménageurs. Toute volonté de préserver le caractère du quartier ne peut pas s'en passer.

- Les gens ne doivent pas subir passivement l'opération d'amélioration.

- Les habitants doivent avoir la possibilité d'élaborer des projets pour la réhabilitation de leur immeuble.

- C'est la seule façon d'assurer la survie du "quartier-village".

- Les habitants peuvent "construire ensemble" avec tout ce que cette notion implique comme rapport des gens entre eux et par rapport à l'environnement.

- Sans une concertation réelle, toute approche "globale" de l'opération serait dénuée de sens. Comment améliorer "globalement" les conditions de vie des habitants sans les consulter ?

Or jusqu'à présent, la concertation voulue par la ville s'est révélée quasi-nulle. Car concertation n'est pas synonyme d'information.

Pour qu'une concertation réelle puisse avoir lieu, il faut qu'elle satisfasse à un certain nombre de conditions :

--que les partenaires disposent de l'ensemble des données.

- qu'elle se situe à divers niveaux, le niveau de base étant l'immeuble ou le groupe d'immeubles.

- qu'elle se concrétise par des accords collectifs négociés entre les Associations d'immeubles et la Ville ou l'OPHLM, comme le prévoit la loi QUILLIOT.

- qu'elle se réalise à d'autres niveaux (Associations de quartier pour le plan d'aménagement général, Associations des commerçants en ce qui concerne leurs problèmes, etc...)

Jusqu'à présent, les habitants de la Goutte d'Or et leurs associations ont essentiellement eu droit à la communication d'informations distillées au compte-gouttes d'abord, puis plus largement à l'antenne OPHLM.

13

Mais pour la ville, il n'a jamais semblé être question de réexaminer tel ou tel point de son projet

- que ce soient dans les entrevues accordées par les élus aux Associations (et ce bien avant l'enquête)
- que ce soit lors de la réunion de concertation organisée par les élus pour les commerçants le 25 juin.

A noter à ce sujet que l'Architecte désigné par la Ville n'a rencontré "Paris Goutte d'Or" qu'une fois son plan fait et remis à la Ville !

Bref, pour la Ville, l'Enquête Publique (minimum légal pendant lequel les habitants peuvent exprimer leur avis) est l'unique lieu de concertation.

Nous pensons que le caractère social de l'opération doit avoir comme première base la concertation et la participation des habitants sur leur avenir. Refuser la concertation, c'est nier la population existante ; cela constitue une erreur manifeste si l'on tient vraiment à ce que l'aménagement du quartier soit fait pour les habitants actuels.

Cependant, si le but inavoué de l'opération est de changer la population actuelle du quartier, on comprend aisément les raisons de ce refus de concertation.



REMARQUES SUR LE DOSSIER ET LE PLAN  
SOU MIS A L'ENQUETE

- la Notice explicative
  - l'Insalubrité
  - Ce qu'il manque dans le dossier d'enquête
  - le Relogement
  - Remarques détaillées à propos du plan
-

## LA NOTICE EXPLICATIVE

Si l'on regarde les trois objectifs fondamentaux retenus pour le parti d'aménagement, on ne peut qu'être d'accord :

- améliorer les conditions de vie dans ce quartier ...
- maintenir les activités commerciales ...
- améliorer et élargir l'espace public ...

ceci, tout en préservant les caractéristiques propres au quartier et les pratiques de ses habitants .

Cependant sur les options fondamentales, on peut légitimement poser un certain nombre de questions :

- "Préserver et réhabiliter des ensembles assez homogènes de constructions ou des immeubles au caractère architectural intéressant".

Cette option fondamentale n'est que peu mise en pratique dans le plan retenu . N'est-elle pas pourtant celle qui préserve le mieux les caractéristiques du quartier et qui permet à une grande partie de la population de se maintenir tout en voyant ses conditions de vie améliorées ? De plus, a-t-on préservé tous les immeubles au caractère architectural intéressant ? Ne faut-il pas étendre cette volonté de préservation à des fronts bâtis typiques du quartier ?

- "Conserver le système de voirie desservant le quartier en proposant, outre un parking public, des possibilités de stationnement sous les immeubles neufs " et

- "Améliorer les conditions de circulation des piétons devant les façades commerciales par des retraits partiels sous arcades, et au travers du quartier par un cheminement Nord-Sud ..."

Ces problèmes de circulation des voitures et des piétons ne peuvent-ils pas trouver d'autres solutions (respect de la réglementation sur

les étalages, stationnement uni-latéral dans certaines rues, réglementation plus stricte pour les gros camions de livraison en particulier des grossistes, présence régulière d'agents de la circulation les jours d'affluence - le week-end et le Ramadhan, ...)

La création d'arcades, particulièrement dans les rues où elles ne pourraient pas être continues, ne résoud pas convenablement ce problème, détruit la physionomie du quartier et risque de poser d'autres problèmes (joueurs de bonneteau, trafics divers, etc..). A-t-on envisagé aussi ce problème quand on a pensé à créer un passage piétonnier en continuité avec la rue Fleury ?

- "Maintenir les îlots en les aérant de l'intérieur par des cours constituant des espaces de voisinage avec des constructions basses partielles et des plantations.."

Ces espaces de voisinage de la dimension projetée rentrent dans une conception de "quartier neuf" et risquent de devenir aussitôt des espaces où l'anonymat dominera, sans compter tous les problèmes nouveaux qui surgiront et qui seront difficiles à gérer dans de tels espaces, ce qui n'est pas le cas des cours actuelles, même s'il est souhaitable de prévoir dans certains cas des "curetages" pour rendre à certaines cours une dimension plus adéquate .

- "Harmoniser les volumes des constructions réhabilitées ou neuves..."

Si l'on se réfère à la maquette réalisée par l'Architecte, on n'a pas l'impression que cette option ait été mise en pratique (cf l'exemple le plus frappant : le 30 Chartres) .

- "Inscrire l'architecture des nouvelles constructions dans des règles simples ..."

La meilleure façon de préserver l'unité du secteur n'est pas la démolition mais la réhabilitation au maximum .

- "Offrir un type de logements et de locaux commerciaux qui respecte l'usage et les pratiques des habitants du quartier"

La rue étant un des éléments fondamentaux du quartier, que penser du projet de création de commerces sous dalles ?

## L'INSALUBRITE

Cependant , toutes ces remarques ayant été faites sur le Plan d'Aménagement retenu , il nous faut revenir maintenant sur le problème de l'insalubrité dont la résorption est l'un des objectifs principaux des procédures engagées .

On peut d'abord s'étonner du fait que la procédure de DUP qui s'appuie sur la procédure RHI n'ait pas été lancée après que les arrêtés d'insalubrité aient été signés par le Préfet .

On peut s'étonner aussi du fait que l'enquête d'Insalubrité réalisée par la Ville n'ait pas été jointe (non comme document définitif mais comme source d'informations essentielles) au Dossier d'enquête (que ce soit les grilles d'analyse remplies par les enquêteurs pour chaque immeuble ou le plan de classement des Immeubles) .

Au vu du plan RHI proposé par la Ville (seul élément dont nous avons connaissance , avec l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène sur les îlots 3 et 5) , on peut se poser les questions suivantes :

- quand l'enquête de la Ville a-t-elle été réalisée ? dans quelles conditions ? Les appartements ont-ils été tous visités ? Dans l'attente de renseignements précis à ce sujet , nous ne pouvons que mentionner le fait que les habitants du quartier n'ont pas de souvenirs précis quant au passage des enquêteurs de la Ville .

- comment les grilles d'analyse ont-elles été utilisées ?

En effet , la circulaire n° 80-90 du 11-7-80 précise que la loi Vivien a été conçue dans l'optique de la destruction (il s'agissait des bidonvilles et autres îlots insalubres denses) .

Elle précise donc que "les immeubles nettement plus intégrés dans le tissu urbain demandant davantage à être conservés que par le passé" .

Elle vise donc "un double objectif de conservation du patrimoine privé insalubre à chaque fois que c'est possible et de meilleur cadre de vie tout en maintenant la population sur place" .

Elle ajoute que "l'utilisation de la grille ne doit pas être mécanique dans toutes les situations moyennes où l'hésitation est possible . La grille d'insalubrité de 1971 étant conçue essentiellement dans l'optique de la destruction , il conviendra de la manier avec prudence" .

Elle demande aussi d'être attentif aux réactions favorables des propriétaires pour entreprendre des travaux avec l'aide de l'Etat .

Elle ajoute (Annexe 2) : "Il existe des cas où la réhabilitation d'un immeuble est entreprise même si le coût est élevé . Il en est ainsi pour les bâtiments présentant un intérêt historique ou lorsqu'un urbaniste , dans un plan d'aménagement , tient à conserver les immeubles bordant une rue afin de garder le caractère de la voie" .

Enfin , elle précise que les propositions (réhabilitation ou destruction-reconstruction) devront reposer sur "une étude économique globale" .

De plus , l'article 20 de la Loi Vivien précise :

"A titre exceptionnel peuvent être expropriés les immeubles qui ne sont ni insalubres ni impropres à l'habitation , mais qui se trouvent situés à l'intérieur du périmètre prévu à l'article L 42 ... lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition des immeubles insalubres ou lorsqu'elle est motivée par l'aménagement de la zone délimitée par le dit périmètre" .

- l'enquête RHI de la Ville a-t-elle respecté la lettre et l'esprit de la loi et de la circulaire ? N'a-t-on pas appliqué mécaniquement les grilles , visant ainsi la démolition maximum , sans essayer de préserver des immeubles faisant partie d'un ensemble cohérent , sans faire d'étude comparative entre les estimations des coûts de réhabilitation et de destruction-reconstruction , sans tenir compte des

réactions des propriétaires , et en définissant des périmètres de résorption L 42 qui intègrent de nombreux immeubles salubres (environ une douzaine) dont la destruction n'est pas indispensable pour traiter le reste du périmètre défini ?

( Il faut noter ici que non seulement la Ville a utilisé au maximum les possibilités d'expropriation existant d'après cet article 20 mais qu'en plus elle en a étendu le champ dans son plan soumis à l'enquête publique en proposant l'expropriation et la démolition des immeubles suivants (hors périmètre de résorption L42) :

- 76 , 78 , 84 Chapelle
- 23 , 27 , 42 Goutte d'Or
- 9 et 11 Islettes
- 27 Chartres
- 30 Charbonnière

Ne s'agit-il pas ici d'une extension abusive des possibilités proposées déjà de façon exceptionnelle dans le cadre de la procédure RHI d'exproprier des immeubles salubres lorsque leur démolition est motivée par l'aménagement de la zone délimitée par le dit périmètre ? Mais ces immeubles ne font pas partie des ensembles compris dans des périmètres de résorption L 42 . Nous contestons donc formellement ces expropriations qui ne se justifient ni par l'état des immeubles (tous salubres) , ni par leur intégration à un périmètre L42 , ni par une volonté d'aménagement car le 1er pla-masse de reconstruction proposé par la Ville les maintenait presque tous (à part les deux ensembles commerciaux du 30 Charbonnière et du 9 Islettes , et les deux immeubles 76-78 Chapelle pour un aménagement de la rue Fleury très contestable - cf plus loin) , ce qui prouve que leur destruction n'est pas techniquement indispensable ) .

Posons enfin la question de l'IRREMEDIABILITE telle qu'elle est définie dans l'enquête .

Les grilles existent , on ne peut pas les ignorer : de même en ce qui concerne l'appréciation de l'enquêteur . Si nous prenons la grille "analyse du bâti - orientation du choix" , nous voyons que l'enquêteur doit apprécier si un certain nombre d'éléments (structure porteuse , structure portée , équipement sanitaire , etc ...) sont "Bon" , "Médiocre" , "Mauvais " ou "Très Mauvais" . Il en est de même pour la grille "cote d'insalubrité" . Ces appréciations , dans lesquelles rentre une grande part de subjectivité , amènent à définir l'irrémédiabilité d'un immeuble . Question : dans quelle mesure ce caractère d'irrémédiabilité peut-il être discuté ?

Si l'on tient compte d'un certain nombre de facteurs ne figurant pas dans ces grilles , un immeuble classé "irrémédiable" peut présenter des caractéristiques qui orientent l'analyse différemment et poussent à envisager la possibilité de remédier à l'insalubrité par une réhabilitation lourde , moyenne ou légère . (Ce choix du type de réhabilitation est aussi à prendre en compte ) .

Chaque immeuble est un cas particulier dont une analyse générale ne saurait rendre compte .

Le bâti d'un immeuble fait partie d'un contexte environnant : comment ce contexte est-il pris en compte par la grille ?

L'irrémédiabilité avancée ne dépend-elle pas du type d'habitat concerné ?

Quel est le coût prohibitif et surtout à quel type de réhabilitation fait-il référence ?



Certains immeubles classés irrémédiables présentent une spécificité particulière et méritent un examen particulier qui peut montrer que la réhabilitation est préférable à la destruction , et donc que l'immeuble est réparable . C'est le cas en particulier de certains immeubles classés irrémédiables mais situés dans un environnement à conserver , ou de ceux dont les propriétaires ont manifesté la volonté de réaliser des travaux , etc...

Quant au coût , nous posons les questions suivantes :

- quel est le coût de travaux au-delà duquel l'immeuble doit être démolé ? (coût prohibitif de réhabilitation) Comment ce coût est-il défini ?

- en cas de destruction-reconstruction , l'estimation du coût tient-elle compte des "à-côté" (dépenses importantes concernant les fondations spéciales , solidification des mitoyens , étude des sous-sols qui sont souvent la cause de "gouffres financiers") ?

Cette étude comparative affinée ne doit-elle pas être réalisée avant d'opter pour l'une ou l'autre des options et ne faut-il pas y intégrer le "coût social" ?

A Paris , le coût des travaux de réhabilitation varie suivant le quartier , l'état de conservation du bâtiment , le type de logements envisagés , mais surtout suivant l'organisme qui mène à bien l'opération . Si nous comparons les coûts de réhabilitation au m2 de travaux réalisés par l'OCIL , le PACT , les Sociétés Anonymes HLM , l'OPHLM , la RIVP , les propriétaires occupants ou bailleurs , les marchands de biens , etc ... nous constatons des différences de prix de l'ordre de 20 à 30 % . Comment donc se retrouver dans tout cela ?

Nous émettons des réserves quant au coût prohibitif retenu par la Ville (3660 F le m2) ainsi qu'au chiffrage du coût de réhabilitation .

Quel sens peut-on donner à des chiffres , à des pourcentages , à des taux énoncés sans référence à la situation à traiter , sans détailler l'ampleur et le type de l'intervention projetée , sans déterminer le type de logements que l'on veut faire ....?

Il nous paraît préférable de citer des cas précis et d'avoir tous les éléments nécessaires d'appréciation pour confronter les grilles et les estimations de coût à la situation réelle d'un immeuble .

Nous ne pouvons être d'accord sur une conception limitative de l'analyse de l'irrémédiabilité et du coût prohibitif , compte-tenu que d'autres données doivent intervenir pour pouvoir trancher .

Par exemple , un immeuble peut être en mauvais état , avoir une façade correspondant à la typologie architecturale du quartier et bien intégrée dans le front bâti de la rue , appartenir à des co-propriétaires occupants qui veulent le réhabiliter . Comment définir un coût prohibitif puisque les habitants sont disposés à régler le montant des travaux ?

A titre d'exemple , citons le 23 Jessaint dont une partie est actuellement en cours de travaux , qui est typique de cette démarche dont on ne peut pas ne pas tenir compte . Voici un immeuble qui était voué à la démolition , qui devait être rasé et qui est en train de faire la démonstration qu'il peut être conservé à des coûts relatifs .

Autre exemple : celui du 9 rue de la Goutte d'Or réhabilité par l'OCIL . Cet immeuble était dans un état de délabrement avancé . Son irrémédiabilité aurait été décrétée par l'application des grilles . Or , il a été réhabilité ... il était donc réparable , et ce parce qu'on a introduit dans les éléments constitutifs du choix d'autres éléments que ceux retenus par la grille .

16

Ces exemples montrent aussi que la logique de la réhabilitation peut être perçue différemment si elle est vue par des locataires , par des propriétaires-bailleurs , par des propriétaires-occupants , par les pouvoirs publics , par une société HLM , etc.. La conservation d'un bien propre peut être un objectif suffisamment important pour certains propriétaires pour qu'ils prennent en charge des financements importants , ne voulant pas changer de statut et devenir locataire après l'expropriation de son bien ...

Toutes ces questions , toutes ces interrogations , nous souhaitons les repréciser dans le cadre de l'enquête publique afin que l'on perçoive bien la relativité de termes employés souvent de manière péremptoire (irrémédiable , prohibitif , trop cher , ...) . Nous n'en concluons pas à l'inverse que rien par principe ne doit être détruit . Mais nous savons aussi que la marge de subjectivité est suffisamment importante pour permettre d'avoir des réponses contradictoires . Il s'agit donc aussi d'un problème de choix initial , d'option fondamentale qui cherchera à privilégier la réhabilitation ou la destruction-reconstruction . Il semble bel et bien que la Ville a privilégié la démolition-reconstruction : d'ailleurs , comme on peut le constater dans le dossier d'enquête , les immeubles conservés relèvent dans leur quasi-totalité d'une réhabilitation légère . A contrario , aucun immeuble nécessitant de réhabilitation lourde n'a été épargné par la Ville . Ainsi , citons le cas du 64 Chapelle qui avait été classé notoirement insalubre par l'enquête municipale . Les propriétaires ont depuis réalisé des travaux . Le Conseil Départemental d'Hygiène l'a classé le 22 Juin "Salubre remédiable" . Or , si à l'époque de l'enquête de la Ville , d'autres éléments que ceux des grilles avaient été pris en compte (situation isolée de l'immeuble dans un ensemble salubre , volonté des co-propriétaires de faire des travaux , ...) on aurait pu proposer une autre solution que la destruction . Cet immeuble était remédiable : les propriétaires en ont fait la preuve !

## CE QU'IL MANQUE DANS LE DOSSIER D'ENQUETE

- une étude statistique précise concernant les habitants des immeubles voués à la démolition (nombre de personnes concernées , type de ménages , niveau des ressources , statut actuel d'occupation )
- un recensement précis des logements voués à la démolition
- l'enquête RHI réalisée par la Ville
- une présentation par immeuble de la situation de propriété
- la liste des immeubles vides conservés ou démolis
- la liste des hôtels meublés démolis
- un calendrier prévisionnel des opérations
- une étude des sous-sols
- les caractéristiques des logements projetés :
  - pourcentage de PLA , d'intermédiaires , d'accession à la propriété
  - le nombre de F1 - F2 - F3 .... projetés
- l'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- une estimation plus précise du coût de reconstruction tenant compte de l'étude du sous-sol et des études comparatives sur des cas précis entre les coûts de réhabilitation et de destruction-reconstruction
- mais surtout, et c'est à notre avis le point essentiel , un plan de relogement .

### LE RELOGEMENT

Cette question , d'importance puisqu'elle concerne plusieurs milliers de personnes dans le quartier , n'a été qu'effleurée dans le dossier d'enquête et dans le projet de la Ville de Paris .  
Aucun plan de relogement n'est proposé , même pas une amorce concernant les habitants des premiers îlots touchés .  
La connaissance de la crise du logement dans le secteur locatif peut permettre d'affirmer l'incohérence du projet de démolition sans une définition préalable complète des modalités pratiques de relogement de la population concernée , surtout lorsqu'il s'agit d'un quartier où la suroccupation des logements est fréquente .  
Cette absence de plan de relogement a tout lieu d'inquiéter , voire de créer un climat d'insécurité avec des retombées sur l'ordre public .  
Les inconvénients d'ordre social que l'opération projetée entraîne sont à eux-seuls de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet .

#### 1- la population concernée .

Il n'est pas fait état d'une estimation globale de la population qui doit être déplacée . Ceci n'est pas sans lien avec l'absence d'échéancier des travaux d'aménagement . Le recensement de la population de 1982 ne peut que servir de base à un estimatif . Ces indications auraient permis de placer l'OPHLM devant une réalité afin que des solutions concrètes soient apportées .

#### 2- des différents statuts d'occupants de logement .

Il n'en est pas question dans l'enquête d'utilité publique . A côté des propriétaires , co-propriétaires , locataires en titre , existent de nombreux cas qu'il faut prendre en compte : les habitants des hôtels meublés , les sous-locataires et locataires ne pouvant

justifier de tous les documents requis (baux , quittances , ...) alors qu'ils sont occupants de bonne foi .

L'exemple de l'évacuation des habitants du 37 Polonceau a montré qu'il existe de faux propriétaires et des propriétaires qui louent alors qu'ils n'en ont plus le droit .

Un autre exemple (7 Charbonnière) nous interpelle sur ce qu'il est possible de donner comme contenu à la formulation de la Ville "occupants en situation régulière" . La Ville a ici acquis un immeuble en prétendant nier que des locataires en titre y habitaient toujours après la vente (nous ne parlons pas ici des locaux squattés pour la prostitution) .

Un autre fait récent manifeste cette préoccupation qu'a la Ville d'essayer d'avoir à reloger le minimum d'habitants . Elle a essayé d'acheter l'hôtel meublé du 1 Goutte d'Or vide , alors que celui-ci était occupé , charge au propriétaire d'expulser ses résidents !

Tant que la Ville ne se sera pas engagée précisément sur le relogement , il est clair que le projet de rénovation-réhabilitation masque la nocivité publique de l'opération .

3- L'analyse des besoins des habitants n'est pas présentée par la Ville . Ce travail préalable d'analyse reste à faire .

4- Les responsabilités quant au relogement ne sont pas clairement définies . Est-ce la Ville , l'OPHLM , la Préfecture ? Pour notre part , nous pensons que la responsabilité en revient à la Ville . Il serait tout à fait préjudiciable pour les habitants que les responsabilités soient partagées entre la Ville et un autre organisme : ce serait alors une source de conflits au détriment des habitants .

Tant que des engagements précis et programmés ne seront pas donnés , l'opération envisagée qui , a priori , est faite pour améliorer le sort de la population , ne peut être déclarée d'utilité publique , l'ensemble de la population n'ayant pas de garanties de relogement .

## REMARQUES DETAILLEES A PROPOS DU PLAN SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

-----

Les remarques que nous proposons ici ont été rédigées à la suite d'une visite systématique des immeubles voués à la démolition . Ces visites ont été effectuées par des membres de nos associations (dont un technicien) . Dans chaque immeuble , nous avons visité les parties communes et quelques appartements . Nous avons également discuté avec des occupants en leur demandant leur avis et leurs impressions , et en cherchant à savoir la situation de propriété . Le travail fait ici n'est que l'amorce d'un travail encore plus fouillé que nous comptons poursuivre , car , comme on le constatera , la réalité du quartier est riche et complexe . Un mois d'enquête publique est insuffisant pour affiner l'analyse de la réalité et formuler remarques et propositions . C'est pour cette raison que nous demandons un supplément d'enquête en Septembre .

Notre démarche essaie de prendre en compte :

- l'avis des occupants actuels
- la situation de propriété
- l'existence ou non d'une volonté des propriétaires de réhabiliter
- l'état des immeubles
- le contexte architectural dans lequel se trouve l'immeuble
- la présence ou non de commerces

Puis , nous avons confronté ces renseignements d'abord avec le classement RHI proposé par la Ville , puis avec le plan soumis à l'enquête publique .

Cela nous amène à réaffirmer combien ce plan ignore la réalité complexe du quartier et la volonté très souvent exprimée par les habitants de voir leur immeuble réhabilité et non démoli .

De plus , le classement proposé par la Ville dans son plan RHI paraît souvent contestable . Si nous avions pu disposer des grilles remplies par les enquêteurs de la Ville , il nous aurait été possible de voir pour quelles raisons tel ou tel classement a été proposé . En particulier , nous ne savons toujours pas quand cette enquête a été effectuée , ni dans quelles conditions . Les habitants du quartier ne savent pas quand leur immeuble , leur logement a été visité par les enquêteurs de la Ville (cette date , confrontée à des réalisations de travaux effectués , pourrait être une des explications de ces différences constatées entre l'état actuel et le classement proposé )

Cependant , nous avons pu constater aussi que dans certains cas, les propriétaires sont défaillants . C'est pour cela qu'il nous semble fondamental de distinguer l'expropriation de la démolition . On peut exproprier pour démolir quand l'immeuble croule ou qu'aucune solution de réhabilitation ne peut être raisonnablement proposée . Par contre , il est fort possible d'exproprier sans démolir les immeubles qui sont réhabilitables mais dont la propriété est défaillante ou dont les propriétaires ne peuvent ou ne veulent -même avec l'aide de l'Etat- assurer la réhabilitation . Enfin , il est aussi possible d'exproprier ou de réquisitionner des immeubles salubres que les propriétaires ne veulent pas mettre en location .

Nous voulons tout de suite attirer l'attention de la Commission d'enquête sur le problème des hôtels meublés . 9 hôtels meublés sont prévus à la démolition ( 8 et 9 Charbonnière, 1, 19 , 23 , 25 , 27 Goutte d'Or , 25 Chartres et 55 Polonceau - soit au moins 450 résidents concernés ) .

Or , le problème du relogement des résidents en hôtels meublés n'est pas du tout abordé par la Ville . Il s'agit là d'un problème très important et c'est d'ailleurs à ce sujet que les relogements ont été le plus difficiles lors de l'évacuation du 37 Polonceau . La plupart des résidents en hôtels meublés (hôtels de préfecture) ne souhaitent pas habiter en foyer . Que leur propose-t-on ? De plus , cet ensemble d'hôtels meublés est une des caractéristiques du quartier et permet à un nombre important de travailleurs immigrés "célibataires forcés" de vivre à Paris dans un quartier qui est aussi le leur . Aussi , nous demandons instamment que dans tous les cas où la situation de l'immeuble le permet , (ce qui semble être le cas pour l'ensemble de ces 9 immeubles) les htels soient conservés et -si nécessaire - réhabilités .

De plus , il est important que la Commission d'enquête sache qu'il y a dans le périmètre de rénovation de nombreux immeubles vides ou presque (certains immeubles sont squattés pour la prostitution : 40 Goutte d'Or et 23 Jessaint , ainsi que le 7 Charbonnière , tout en abritant encore quelques occupants en titre qui n'ont pas réussi à trouver un autre logement . Nous considérons que ces 3 immeubles sont presque vides , étant comme habitants parmi les premiers à demander à la Police de déloger les squatts de prostitution ) . Certains sont salubres : 78 Chapelle , 21 Charbonnière , 104 Chapelle . D'autres nécessitent une réhabilitation légère ou moyenne : 98 et 94 Chapelle , 33 Charbonnière , 6 Chartres , 22 Chartres . D'autres relèvent d'une réhabilitation lourde : 12 Chartres , 23 Jessaint , 40 Goutte d'Or. Les derniers sont déjà à moitié détruits ou en fort mauvais état : 17 , 28 Charbonnière , 72-74 Chapelle , 20 Goutte d'Or . De plus , un des immeubles qui doit être démoli pour faire place à la maternelle est vide : 14 Islettes .

Les immeubles salubres ou réhabilitables vides devraient être traités en priorité pour permettre de dégager sur place des logements afin d'entreprendre les opérations lourdes de réhabilitation en permettant aux occupants actuels de rester dans le quartier . A noter que la plupart de ces immeubles ont au minimum 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+4) .

Enfin , nous ne reprendrons que rapidement ici les remarques faites par les architectes et historiens (B. HUET , M. MOSSER , D. RABREAU , M. CULOT , P. PANERAI , B. LEMOINE et F. LOYER) dans leur lettre collective à la Commission d'Enquête . On trouvera cette lettre en annexe . Nous tenons à préciser que toutes les remarques faites dans cette lettre nous paraissent fondamentales et que nous les faisons nôtres .

## Ilot 1

### -11/9/7 rue des Islettes

Cet ensemble de 3 immeubles est proposé à la démolition . Il s'agit

- d'un bâtiment classé "salubre remédiable" (SR) au 11 , dont les occupants ont manifesté leur attachement à leur logement .
- d'une boucherie en gros refaite à neuf récemment avec un sous-sol et un rez-de-chaussée entièrement équipé en chambres froides , un étage de bureaux et 1 étage comprenant une grande salle qui sera proposée aux musulmans du quartier comme salle de prière .
- d'un bâtiment classé "irréremédiable" (II) mais dont nous contestons le classement . Une grande partie des appartements a été refaite à neuf . De plus , le bâtiment sur cour (ainsi que l'ensemble) présente un caractère typique qu'il serait dommage de détruire . Certains travaux sur les parties communes devraient être réalisés mais la destruction n'est d'aucune utilité .

La démolition du 11 rue des Islettes est justifiée dans le projet de la Ville par la création d'une "placette" qui doit offrir " à la crèche l'espace de dégagement nécessaire à son bon fonctionnement" . Or , dans le premier plan-masse de reconstruction , le 11 était maintenu , ce qui montre bien que la création de la crèche peut être envisagée autrement . Il semble plutôt que cette placette soit envisagée pour servir d'accès au lieu de prière reconstruit dans la cour du 9 rue des Islettes . Tout cela n'a donc aucune utilité puisque ce lieu de prière existe déjà avec accès dans la rue . De plus , il en existe déjà un autre qui fonctionne depuis quelque temps au 53 rue Polonceau dans un immeuble "salubre remédiable" , mais pourtant proposé à la démolition .

La démolition de cet ensemble de 3 immeubles ne se justifie donc pas . De plus , le nombre de logements neufs créés ne serait guère supérieur au nombre de logements existants . (sans compter les problèmes de déplacement et de relogement ) . Nous proposons donc le maintien du 11 et du 9 et la réhabilitation du 7 qui ne nécessiterait pas de voir déloger les habitants actuels .

### - 3 rue des Islettes (cour)

Le bâtiment sur cour a disparu du plan soumis à l'enquête publique mais existe bel et bien . Des travaux de refection ont déjà été entrepris , mais ont été arrêtés par les enquêteurs de la Préfecture . Rien ne justifie sa destruction puisque les propriétaires ont pris en charge les travaux .

## Ilot 2

### - 53-55-57 Goutte d'Or / 12-14-16-18 Islettes

L'utilité de construire une maternelle dans le quartier n'est pas ici remise en cause . Cependant , il est faux de dire que "l'essentiel des immeubles (concernés est) frappé d'une insalubrité irréremédiable" . Près de la moitié de la surface est occupée par 3 bâtiments salubres (55 et 57 Goutte d'Or et 16 Islettes) . On peut donc s'interroger sur le choix de l'emplacement et ce d'autant plus que le front bâti du n°53 s'harmonise parfaitement avec le reste de la rue .

### - 51 bis Goutte d'Or

Nous contestons la destruction de cet immeuble car le classement RHI proposé par la Mairie est peu conforme à la réalité . Les enquêteurs de la Ville ont-ils visité les appartements ? De plus , les propriétaires semblent disposés à effectuer les travaux qui leur seraient demandés .

- 49 Goutte d'Or (bâtiments latéraux de la cour)

Ces bâtiments (anciens greniers et écuries) font partie de la cohérence architecturale de l'immeuble . Leur destruction , non seulement ne permettrait aucune reconstruction , mais de plus défigurerait entièrement la cour de l'immeuble . Il est donc souhaitable que ces 2 ensembles soient réhabilités .

- 106 Chapelle

On peut d'abord s'étonner du fait que ce local commercial ait pu être classé par la grille RHI ("insalubre irrémédiable") . De plus , l'ensemble vient d'être entièrement refait . Sa destruction n'est donc d'aucune utilité .

ILOT 3

- 21 à 29 rue de Chartres

Dans cet îlot , la Ville affirme qu'un regroupement des propriétés à reconstruire s'impose en raison de leur faible superficie . Nous sommes absolument opposés à cette démarche qui changera complètement la physionomie de la rue de Chartres et est en contradiction formelle avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui demande le respect du parcellaire .

\* 29 Chartres : les co-proprétaires ont voté des travaux importants et sont prêts à les effectuer . Quelques appartements de cet immeuble sont actuellement squattés pour la prostitution . Ce problème semble être en voie de résolution . On a là toutefois , dans cette immeuble la base d'une restructuration possible des appartements . Un devis complet des travaux à réaliser a été effectué en collaboration avec les propriétaires et reste nettement en-dessous du coût prohibitif . Cet immeuble n'est donc pas irrémédiable : il devrait donc être maintenu et réhabilité .

\* 27 Chartres : deux bâtiments très bien entretenus . Rien ne justifie sa démolition . Il est à noter que dans le 1er plan de reconstruction réalisé par la Direction de la Construction de la Ville , le 27 était maintenu malgré la destruction proposée du 29 . C'est d'ailleurs ce que le plan soumis à l'enquête publique réalise pour d'autres immeubles (1 Charbonnière , 30 Chartres , 92 Chapelle , etc...) . A noter de plus que cet immeuble est noté sur l'Atlas des carrières souterraines de Paris comme reposant sur 14 puits de béton et qu'il a fait l'objet de travaux de fondations profondes prenant appui sur le sol d'une ancienne carrière de gypse .

\* 25 Chartres : hôtel meublé dont le bâtiment sur cour est inoccupé . La destruction du bâtiment sur rue ne s'impose pas : sa réhabilitation serait préférable à la destruction puisqu'il est mitoyen de 2 immeubles salubres (27 et 23) . De plus , il s'agit d'un hôtel meublé qui devrait le rester .

\* 23 Chartres : un bâtiment sur rue bien entretenu (classé salubre remédiable) . Sa destruction n'est d'aucune utilité , surtout si l'on veut respecter le parcellaire . Les occupants actuels tiennent à rester sur place .

\* 21 Chartres : Cet immeuble (classé remédiable à coût prohibitif) pourrait être réhabilité sans coût excessif . En particulier , quelques interventions sur cour permettraient d'assurer une plus grande aération et luminosité en continuité avec le 25 et le 23 .

Bilan pour l'ensemble de ce front :

- plan de la Ville : destruction de 6 immeubles (4 à R+5 et 2 à R+3)
- déplacement des habitants et des commerces de ces 6 immeubles
- reconstruction d'1 immeuble à R+5 et d'une barre à R+4 (correspondant à 4 immeubles anciens)
- disparition du parcellaire et de la physionomie actuelle de la rue .



- nos propositions : -maintien des habitants du 27 et du 23 et des commerces du 29 , 27 , 23 et 21 .

- déplacement éventuel provisoire des habitants du 29 , 25 et 21

- maintien en fin de compte d'un hôtel meublé (25) .

- 24 à 30 rue de la Charbonnière

\* 24-26 Charbonnière : cet immeuble n'est pas à notre avis irrémédiable , du moins en ce qui concerne le bâtiment sur rue . Des restructurations d'appartements pourraient être effectuées en profitant du bâtiment sis au 28 , vide , qui pourrait soit être réhabilité (sur rue) soit reconstruit en priorité pour permettre de reloger des habitants du 24-26 . La réhabilitation du 24-26 n'obligerait pas -semble-t-il- les occupants à être déplacés . Les problèmes existant dans la cave (infiltrations d'eau) pourraient être résolus facilement en faisant les travaux nécessaires au 28 .

\* 30 Charbonnière : il s'agit d'un ensemble neuf , constitué de 6 commerces et de 2 appartements (travaux terminés en 1979) et il semble injustifiable d'exproprier cet ensemble et de le démolir (la justification avancée étant -semble-t-il- le niveau peu élevé du bâtiment : R+1) . Des solutions de surélévation pourraient d'ailleurs être envisagées si l'on y tient vraiment , prolongeant ainsi la tradition architecturale du quartier , qui s'est d'abord construit à 1 ou 2 étages puis s'est surélevé (1ère moitié du XIXè siècle) . Bien sûr , toute solution envisagée devra se faire en concertation avec le propriétaire et les occupants actuels .

ILOT 4

L'ensemble du Bd de la Chapelle fait face à l'Hopital Lariboisière, monument classé . Il est donc étonnant que des destructions soient projetées sans que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ne figure dans le dossier . De plus , la présence de carrières a motivé le refus d'un permis de construire sollicité pour le 94 Chapelle . Là encore , on peut poser la question : quelle étude des sous-sols a été faite par la Mairie ?

- 98-96-94 Chapelle

Cet ensemble est constitué d'un immeuble habité (96) encadré de deux immeubles vides . Le 96 est en bon état tant pour les parties communes que pour un certain nombre d'appartements .

L'ensemble des 3 immeubles doit être maintenu , les éventuelles restructurations d'appartements du 96 pouvant profiter des 2 immeubles vides voisins après concertation avec les propriétaires actuels (ou réquisition) .

- 90 Chapelle

Bâtiment entièrement refait à neuf . Rien ne justifie sa démolition . Il est à noter que les propriétaires sont prêts à envisager une surélévation du bâtiment (R+2) .

- 84-82-80 Chapelle

Pour cet ensemble peu élevé , (dont une partie , le 84 a été refaite à neuf) des demandes de permis de construire ont été déposées . Rien ne justifie sa démolition .

- 78 Chapelle

Bâtiment vide appartenant à la Ville . La destruction là encore ne s'impose aucunement d'autant plus que le bâtiment a été classé salubre remédiable .

- 76 Chapelle

L'immeuble , plus bas que le 78 , occupe l'angle de la rue Fleury de façon harmonieuse . Etant salubre , rien ne justifie sa démolition .

- Rue Fleury

La Ville de Paris affirme que cette rue peut "être déchargée de sa fonction de desserte automobile par un traitement de sol amorgant un cheminement piéton ... Afin de marquer ce cheminement à partir du Bd de la Chapelle , un traitement particulier des volumes bâtis est prévu de part et d'autre de la rue Fleury " .

Il est à noter :

- que cette rue est actuellement peu empruntée par les automobiles
- qu'elle ne fonctionne vraiment comme passage piétonnier que les jours de marché (mercredi et samedi matin)
- que la maquette réalisée et le traitement des volumes proposés ne marque en rien ce cheminement (au contraire , la rue Fleury se trouve de part et d'autre reconstruite à R+5 et perdra ainsi toute luminosité ) .

Cette justification ne semble avoir aucune valeur quant au traitement du bâti de la rue Fleury . Par contre le 1 rue Fleury/76 Chapelle convient parfaitement à la rue . Il suffit d'harmoniser la reconstruction du 3 Fleury (ainsi que du 74-72 Chapelle) avec ce bâtiment maintenu pour réaliser les objectifs d'aménagement avancés par la Ville .

- 37-35-33 Charbonnière

Ce front (correspondant au front 98-96-94 Chapelle) devrait être conservé . Il s'agit en réalité d'un seul immeuble au 33 , propriété de la Ville , salubre et actuellement vide (si ce n'est la présence de l'Antenne de l'OPHLM au rez de chaussée ) .

Ilot 5

- 64 Chapelle/5 Chartres

Cet ensemble ayant fait l'objet de travaux importants ne doit plus être démolit ni exproprié . Le Conseil Départemental d'Hygiène l'a d'ailleurs déclaré "salubre remédiable" dans sa séance du 22 Juin (alors que la Mairie l'avait classé "notoirement insalubre") .

Ilot 6

Dans cet ilot , un immeuble vient d'être réhabilité par une société d'HLM : le 1 Charbonnière . C'est dans cette voie qu'il nous parait nécessaire de continuer , particulièrement dans cet ilot où l'on voit mal comment cet immeuble pourrait rester intact après les démolitions prévues . La réhabilitation doit être poursuivie pour que cet immeuble reste rattaché à un ensemble ancien rénové . C'est le cas de l'ensemble 23-21 Jessaint .

- 23 Jessaint

Victime essentiellement d'un problème de prostitution qui a dégradé l'immeuble , cet immeuble a été classé "remédiable à coût prohibitif" . Il semble que fin Juillet (d'après les dires du Commissaire de la rue Doudeauville) , la situation de cet immeuble serait rétablie en ce qui concerne la prostitution . La Préfecture de Police , en liaison avec des propriétaires , est en train de faire effectuer des travaux importants dans cet immeuble (en particulier dans le bâtiment sur rue ) . Cet immeuble doit donc être réhabilité .

- 21 Jessaint

On ne comprend pas le classement de l'immeuble sur cour fait par la Ville ("irréremédiable") . Non seulement cet immeuble et sa cour possèdent un caractère typique , mais il est bien entretenu .

L'ensemble 23-21 Jessaint doit donc être maintenu , assurant ainsi la continuité entre le 1 Charbonnière et le 19 Jessaint .

De plus , un certain nombre de logements réhabilités du 23 , actuellement squattés par la prostitution , pourraient être offerts à d'autres habitants dans le cadre de restructurations éventuelles d'appartements .

#### - 56-58 Chapelle - 2 Chartres

Là encore le classement RHI proposé par la Ville paraît fort contestable . Ainsi , le bâtiment sur cour du 58 Chapelle est en bien meilleur état que le bâtiment sur rue , etc ...

L'ensemble est réhabilitable , et ce d'autant que la co-propiété a manifesté la volonté de régler les problèmes existants .

#### - 9 rue de la Charbonnière

Il s'agit d'un hôtel meublé bien entretenu permettant de loger 72 résidents . Le classement de la Mairie (remédiable à coût prohibitif) nous paraît très contestable . De plus , la propriétaire comptait effectuer des travaux mais a été arrêtée par les enquêteurs de la Préfecture . Compte-tenu de l'importance de cet hôtel , il est fondamental de le maintenir .

#### - 3-5-7 Charbonnière

Toute solution envisagée doit permettre au front bâti 1-3-5 Charbonnière de rester à l'identique .

#### - 12 Chartres

Même remarque que précédemment concernant le front 12-10 Chartres .

#### ILOT 7

##### - 1 Goutte d'Or

Il s'agit d'un hôtel meublé que la Ville de Paris a essayé d'acheter vide (charge au propriétaire d'expulser ses résidents actuels ) .

##### - 7 Goutte d'Or / 8 Charbonnière

Là encore il s'agit d'un hôtel meublé .

Dans les 2 cas , compte-tenu de leur situation dans l'ilot (encadré de 2 immeubles maintenus pour le 8 Charbonnière et immeuble d'angle pour le 1 Goutte d'Or) et du fait que ce sont deux hôtels meublés , il nous semble important d'envisager au maximum la solution de la réhabilitation .

En tout état de cause , la solution retenue devra :

- maintenir le caractère hôtel meublé pour permettre aux travailleurs "célibataires" résidents actuellement de se maintenir .
- conserver le style de l'immeuble d'angle et la placette du bout de la rue de la Charbonnière (cf à ce sujet la lettre envoyée par M. Culot et d'autres architectes )
- s'harmoniser avec la réhabilitation déjà réalisée , en particulier côté Goutte d'Or .

A ce sujet , il nous paraîtrait important que tous les renseignements concernant la réhabilitation du 9 Goutte d'Or par l'OCIL soient rendus publics . En effet , cet immeuble était notoirement insalubre : et pourtant , il a été réhabilité . C'est dans cette logique qu'il faudrait traiter le 7 Goutte d'Or / 8 Charbonnière .

##### - Groupe central : 11 à 19 Goutte d'Or / 16-18 Charb. / 18 Chartres

Toute solution retenue devra respecter le tracé et les perspectives actuelles caractéristiques du quartier , en particulier :

- le front bâti du 14-16 Charbonnière
- le front bâti du 18-20 Chartres
- la cour centrale avec préservation des anciens greniers
- l'alignement actuel (Goutte d'Or et Charbonnière)

Quant à la percée , elle ne doit être en aucune façon la cause de destructions .

- 23-25-27 Goutte d'Or

Il s'agit de trois hôtels meublés .

Le 23 est un hôtel particulièrement bien tenu et "autogéré" . Sa démolition serait une grave erreur .

Le 25 nécessiterait sans doute quelques travaux que le propriétaire semble prêt à effectuer avec l'aide de l'Etat .

Le 27 est bien entretenu .

- 24-26-28 Chartres

Le 28 a été entièrement refait à neuf et rien ne justifie sa démolition .

Le 26 nécessite une réhabilitation passant éventuellement par une restructuration d'appartements . A noter qu'un certain nombre de logements de cet immeuble sont inoccupés . De plus , un des occupants est une personne âgée aveugle . La déloger lui ferait perdre tout point de repère .

Le 24 nécessite une réhabilitation plus lourde .

De l'ensemble de ces 6 immeubles , c'est le seul où une réhabilitation lourde semble s'imposer . Cependant , cela permettrait de garder

l'ensemble des 6 immeubles (Chartres et Goutte d'Or) et de raccrocher le 29 Goutte d'Or / 30 Chartres à un groupe d'immeubles maintenus .

- 31 Goutte d'Or

Immeuble salubre et bien entretenu . Rien ne justifie sa démolition .

En ce qui concerne les immeubles formant "la Pointe" , la solution retenue devra :

- tenir compte du parcellaire existant actuellement dans l'ensemble de la rue de Chartres

- envisager au maximum la possibilité de réhabiliter le bloc

33-35-37 Goutte d'Or / 34-36-38 Chartres

- reconstruire l'immeuble de pointe (45 Goutte d'Or/46 Chartres) à l'identique (tenant compte du fait qu'un léger retrait de 2 à 3 m pourrait être envisagé sans faire disparaître la perspective caractéristique actuelle) .

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

IIOT 8

- 19 Polonceau

Immeuble presque entièrement refait à neuf et bien entretenu . Co-propriété efficace . Cet immeuble doit être maintenu , et ce d'autant plus qu'il est un des éléments fondamentaux du front bâti faisant face au terrain dit "Démol" .

- 22-26 Goutte d'Or / 2-6 Gardes

Le traitement de cet ensemble d'angle devra être particulièrement soigné et respecter l'harmonie architecturale du quartier .

IIOT 9

- 52 Goutte d'Or

Immeuble particulièrement typique dont de nombreux appartements ont été refaits à neuf . La cour a un charme fou . Les occupants en sont très fiers . Sa destruction n'est d'aucune utilité et serait même un crime contre le patrimoine de la Goutte d'Or .

- 48 Goutte d'Or (bâtiment sur rue)

Cet immeuble est réhabilitable et est en parfaite harmonie avec le front bâti ainsi qu'avec le reste du bâtiment . Nous demandons donc

son maintien , les travaux étant réalisables sans envisager nécessairement de déloger les occupants actuels . De plus , le bâtiment commercial de R+1 existant actuellement formerait un ensemble harmonieux avec la future crèche en vis-à-vis .

#### - 42 Goutte d'Or

Ce bâtiment salubre , bien entretenu , qui constitue une des voutes d'entrée de la Villa Poissonnière , doit être maintenu .

#### -40 Goutte d'Or

Pour ce bâtiment presque entièrement squatté (à part quelques occupants en titre qui demandent à être relogés depuis des années ) nous demandons un traitement spécial :

- le bâtiment sur rue , solide , bien ancré entre le 42 et le 36-38 Goutte d'Or , doit être réhabilité . Autant de logements de plus qui seraient disponibles .
- la petite "maison rurale" du fond de cour (actuellement murée) fait partie du patrimoine du quartier . Maison de vigneron , datant du XVIIème siècle , mitoyenne à la Villa Poissonnière , elle est un des témoins de l'histoire du quartier .

Pour cet ensemble , nous proposons d'organiser une réhabilitation dans le cadre d'un plan de formation de jeunes . Ces expériences ont déjà été réalisées avec bonheur ailleurs et permettent à la fois de réhabiliter des logements , tout en formant des jeunes sans emploi aux métiers du bâtiment . La "maison rurale" pourrait être utilisée ensuite comme local associatif ou culturel .

#### - 32-30 Goutte d'Or (bâtiments sur rue)

La réhabilitation de ces deux bâtiments paraît être envisageable .

#### - 23-25 Polonceau

Cet angle de la rue Polonceau et de la rue des Gardes devrait être traité en s'appuyant sur la volonté des propriétaires de réaliser des travaux et de réhabiliter ces deux immeubles .

#### - 9 Gardes

En prolongement , ce bâtiment classé sur rue "salubre remédiable" devrait être conservé (une autre expérience de chantier de jeunes semblerait être envisageable pour sa réhabilitation) .

#### - 1 à 7 Gardes

Quant au reste de la rue des Gardes , la création d'un espace intérieur ne nous paraît pas justifier la démolition d'immeubles salubres (en particulier dans la cour du 7 Gardes) . Toute solution retenue devra :

- être très attentive à l'immeuble d'angle (28 Goutte d'Or/1 Gardes) en liaison avec l'angle en vis-à-vis .
- respecter le parcellaire
- ne pas envisager de grandes cours qui défigureront le caractère du quartier .

#### - 33 Polonceau

Cet immeuble a un caractère typique , surtout grâce à sa vaste cour centrale et s'intègre parfaitement dans le front bâti original de la rue Polonceau . Sa réhabilitation conserverait une continuité architecturale à la rue .

- 53 Polonceau (bâtiment sur rue)

Ce bâtiment salubre doit être maintenu . L'alignement prévu par le plan soumis à l'enquête n'est d'aucune utilité . Un des maires-adjoints nous a dit (il s'agit de M. Pierre-Bloch) que ce bâtiment devait être détruit à cause de la mosquée qu'il abrite en sous-sol pour les motifs suivants :

- il y aurait des plaintes des voisins à propos du bruit . Nous avons enquêté et constaté que le bruit en question n'était pas cause de nuisances .
  - la mosquée s'appelle "Al-Fatah" , ce qui est une provocation pour les Juifs du quartier . Il nous semble que les musulmans sont libres de donner le nom qu'ils veulent à leur lieu de prière . De plus , ce nom a une valeur religieuse en Islam et ne fait pas référence immédiate à l'Organisation Palestinienne .
  - il y aurait des problèmes de sécurité vu l'affluence des croyants dans un sous-sol . Ce problème peut légitimement être invoqué pour faire réaliser les travaux nécessaires à la mosquée ou éventuellement pour qu'elle trouve un autre local plus adapté , mais non pour démolir l'immeuble .
- De plus , la salle neuve offerte par la Société qui a fait des travaux au 9 rue des Islettes peut facilement solutionner ce problème .

- 55 Polonceau

Hôtel meublé dont le propriétaire est prêt à faire des travaux . Doit être maintenu .

- 6-8 Poissonniers

Cet ensemble bâti , peu élevé , constitue un angle très harmonieux entre la rue des Poissonniers et la rue Polonceau . Il doit être maintenu . ( le 6 est salubre et le 8 peut être facilement réhabilité) .

Ici s'achève le rapport provisoire à la Commission d'Enquête . Suivent ici :

- la lettre adressée par différents historiens et architectes à la Commission d'Enquête
- le Compte-rendu de la rencontre entre les Associations et la Commission d'enquête .

Monsieur Pierre HENRY  
Président de la Commission chargée  
de l'Enquête Publique  
Déclaration d'Utilité Publique  
Rénovation et Réhabilitation du secteur GOUTTE D'OR  
Mairie du 18ème arrondissement  
1 place Jules joffrin  
75018 PARIS

Paris, le 26 juin 1984

MC/BS

Monsieur le Président,

Le plan de rénovation du Quartier de la Goutte d'Or actuellement soumis à l'enquête publique, a retenu notre attention, et nous nous permettons de vous faire part des remarques qu'il nous inspire et que nous souhaiterions voir prises en compte.

N'habitant pas le quartier, nous nous abstenons d'intervenir sur les aspects sociaux que soulève la réalisation du plan, et nous avons concentré notre analyse sur l'architecture et la trame urbaine du quartier. Le plan appelle un grand nombre de remarques, mais plutôt que des les énumérer, nous avons rassemblé nos arguments en quelques points essentiels ; il va de soi que nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations que vous jugeriez utile.

.../...

## 1. Le tissu urbain de la Goutte d'Or

Le quartier résulte d'une opération de lotissement du début du 19<sup>ème</sup> siècle. Il présente un caractère d'homogénéité remarquable souligné dans l'étude réalisée par l'historien François LOYER pour l'Atelier Parisien d'Urbanisme. Ceci s'explique par le fait que le quartier est resté à l'écart des grandes opérations de percements de la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècles.

La forme et la disposition des îlots sont liées à la configuration du site. Ainsi, le tracé caractéristique en forme de croix de St André règle habilement la question des différences de niveaux, et ouvre des perspectives intéressantes sur le Sacré Coeur ou les ouvrages d'art du Métropolitain.

Dans un tel tracé, le rôle des immeubles d'angle est essentiel car ils "tiennent" véritablement les perspectives.

Si l'on prétend, comme le précise la notice explicative accompagnant le plan, "assurer une cohérence satisfaisante des constructions nouvelles avec le tissu

urbain ancien sans modifier d'une façon sensible les traits généraux marquants du quartier", il faut évidemment veiller à préserver les immeubles d'angle,

ou, en cas d'absolue nécessité, prévoir leur reconstruction à l'identique ou dans des gabarits et dans la même architecture que celle donnant au quartier ses caractéristiques début 19<sup>ème</sup> dominantes. Or, le plan soumis à l'enquête publique prend le parti opposé et sacrifie presque systématiquement les immeubles d'angle. Les quelques croquis d'ambiance joints au

dossier (et pourquoi les joindre, s'ils ne figurent pas une certaine réalité à venir... ?) présentent une architecture agressivement en rupture, une architecture sans doute correcte dans une ville nouvelle, mais qui n'a pas sa place dans ce quartier de Paris. La règle, nous semble-t-il, doit être de renforcer les caractéristiques architecturales du quartier et non les amoindrir et banaliser l'ensemble.

La création de rues piétonnes sous portiques est contestable à différents points de vue. Rappelons que nous ne sommes pas rue de Rivoli, mais bien dans un quartier populaire où la création de tronçons de rues sous portique créera des conditions d'insécurité et des discontinuités urbaines (puisque'il faut quand même arrêter les arcades là où le plan maintient des immeubles). L'usage de pilotis ne permet pas de conserver les caractéristiques architecturales et introduit un concept que l'on ne trouve nulle part dans le quartier, et très rarement à Paris.

Le problème de la densité des circulations peut être résolu d'une manière



élégante en élargissant les trottoirs et en instaurant un stationnement alternatif. D'autre part, la percée prévue par le plan au centre de l'îlot Goutte d'Or/Charbonnière/Chartres exige la démolition d'un édifice sur cour intéressant, crée des redents inutiles et modifie totalement la partie centrale de la composition en croix de St André. La création d'un escalier public sous un édifice au centre de cet îlot pose la question de la sécurité et de l'entretien ; si un passage doit absolument être trouvé en cet endroit, il peut être envisagé en utilisant la cour qui pourrait être connectée à travers l'édifice existant à la rue de la Goutte d'Or.

## 2. Decoupage parcellaire et typologie des édifices

La localisation du quartier de la Goutte d'Or induit un principe de lotissement et de découpage parcellaire qui est loin d'être banal. La division des îlots en lots relativement étroits répondait à des motivations économiques, mais aussi à des raisons topographiques, (des immeubles étroits "descendent" mieux des rues en pentes à la manière d'un escalier que des immeubles larges). Cette division parcellaire induit un paysage urbain homogène représentatif d'un lotissement début de siècle à l'usage des artisans et de la petite bourgeoisie et en même temps varié puisque chaque immeuble est différent bien que participant d'un même principe de plan et de composition.

Le projet présenté à l'enquête publique ne tient pas compte de cette réalité et substitue au parcellaire des barres de logements. C'est là mettre en cause la nature même de ce quartier, même si le plan respecte d'une manière générale l'alignement des rues. On relèvera la même indifférence vis à vis des caractéristiques typologiques, dont certaines méritent une attention particulière à l'exemple des édifices à cour étroite et allongée, bordée de part et d'autre par des écuries et des remises. Ce type original n'a pas été pris en compte dans l'enquête et plusieurs édifices sont proposés à la démolition ou amputés (Cf. 49 et 52 rue de Chartres, l'immeuble dans l'axe de la rue Fleury, ...).

D'autre part, des jugements esthétiques peu fondés sont avancés pour justifier certaines démolitions. Ainsi la destruction de l'entrée de la Villa ferait disparaître un mur "triste et aveugle", alors qu'on se trouve devant un appareillage ancien présentant une belle texture appartenant à un ensemble de constructions et comportant des parties 18ème (proposées à la destruction dans le plan).

Nous ne pouvons, dans le cadre de cette lettre, vous faire part d'une argumentation maison par maison. Nous insistons cependant sur le fait que les enquêtes d'insalubrité n'ont pas pris en compte la qualité architecturale de ces édifices, de l'environnement, des perspectives, de la nécessité de protéger des ensembles. C'est pourtant essentiellement sur base de ces enquêtes (certainement correctement réalisées, mais incomplètes) que le plan de rénovation a été dressé.

Des ensembles aux qualités architecturales évidentes sont sacrifiés d'une manière irrationnelle à l'exemple du groupe d'immeubles formant l'angle des rues Charbonnière et de Jessaint, qui est d'une très belle tenue, et devrait être réhabilité plutôt que démoli ; d'autant plus que l'un des immeubles a été réhabilité il y a quelques années, et qu'il n'y a aucune raison pour ne pas appliquer les mêmes critères aux maisons similaires adjacentes.

Il en va de même pour les angles des rues dont un grand nombre devrait pouvoir être maintenu (le 17 rue de la Charbonnière qui commande l'angle avec la rue de Fleury, l'angle Goutte d'Or/Charbonnière, l'angle Polonceau/rue des Gardes, l'angle rue des Poissonniers/Polonceau,...).

La maquette exposée rue Charbonnière, ainsi que les dessins d'intention qui l'accompagnent révèlent une indifférence pour la problématique d'intégration des immeubles neufs dans le tissu urbain ancien. Les documents présentés à l'examen du public insistent en effet sur l'usage des pilotis, l'absence de corniche, le rejet des systèmes de proportion et de modénature, la systématisation des toitures plates, ce qui amène à découvrir les mitoyens des immeubles conservés qui dépassent comme des bougies sur un gâteau d'anniversaire ! Et si la note d'accompagnement précise que la maquette ne "préjuge pas des modalités architecturales ou de la forme des toitures", on s'interrogera sur la raison qui a conduit à illustrer uniquement des concepts de toitures plates, certaines étant même présentées avec des détails formels précis.

Pour conclure, nous estimons que le plan de rénovation du Quartier de la Goutte d'Or soumis à l'enquête publique a été établi sur base d'une connaissance insuffisante des caractéristiques urbaines et architecturales et que

les solutions proposées s'écartent radicalement de la nature originelle du quartier.

En conséquence, nous demandons qu'une enquête complémentaire soit réalisée pour prendre en compte la valeur architecturale des édifices, de l'environnement, des perspectives.

Suite à cette enquête, des directives plus précises pourraient être données aux aménageurs, en précisant entre autres que la réhabilitation des immeubles et la reconstruction de ceux qui ne peuvent l'être soient envisagées en vue de renforcer les caractéristiques architecturales et urbaines dominantes et non de les affaiblir et de les banaliser par des interventions hors de propos. Reconstruire en respectant le parcellaire existant (pas de barres), préserver les immeubles d'angles, rejeter l'usage des pilotis, veiller aux raccords de toitures et de gabarits, à la continuité architecturale (proportions, modénatures, matériaux), autant de recommandations qui permettraient de respecter et d'améliorer le caractère homogène, l'aspect et l'ambiance générale d'un quartier de Paris, sans doute modeste, mais qui recquière une attention légitime. Les progrès réalisés depuis ces dernières années tant en France qu'à l'étranger dans le secteur de la réhabilitation des quartiers anciens, ne peuvent être négligés. La Goutte d'Or avec ses caractéristiques architecturales et sociales pourrait donner lieu à une opération pilote, à une approche fine de réhabilitation.

Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous voudrez bien réserver à nos remarques, introduites non en vue d'empêcher un projet dont la nécessité sociale est évidente, mais pour lui conférer la qualité que son histoire et ses habitants méritent.

Nous vous prions d'agrèer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Bernard HUET

P. D.



Professeur d'Architecture UP8

Grand Prix de la Critique Architecturale 1984

Membre de la Commission Supérieure des Monuments Historiques  
(2ème section : Abords des édifices classés et inscrits)

Monique MOSSER

Historien (C.N.R.S.)



Daniel RABREAU

Historien

Maître-assistant à l'Université de Paris IV Sorbonne

Président du Groupe Histoire, Architecture et Mentalités Urbaines

---

Maurice CULOT

Professeur d'Urbanisme

Membre de la Commission Supérieure des Monuments Historiques

(2ème section : Abords et Edifices Classés)

Philippe PANERAI

Architecte - urbaniste

Professeur à l'Ecole d'Architecture de Versailles

Bertrand LEMOINE

Architecte - Ingénieur

Chercheur au C.N.R.S.

François LOYER

Historien

Maître-Assitant à l'Université de Haute-Bretagne

Conseiller historique auprès de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)

Adresse de contact : Maurice CULOT - 2 place Adolphe Chérioux - 75015 PARIS

Paris, le 29 Juin 1984  
Mairie du XVIIIème ar.

COMPTE RENDU DE LA RENCONTRE DES ASSOCIATIONS "PARIS GOUTTE D'OR" ET "VIVRE A LA GOUTTE D'OR A.P.F.S. - C.G.L. avec LA COMMISSION D'ENQUETE présidée par M. HENRY.

La commission d'enquête avait invité à cette réunion :  
des représentants de la ville de Paris  
des représentants de l'O.P.H.L.M.

Les associations rappellent leur courrier adressé à M. HENRY, Président de la commission d'enquête dont copie a été envoyée au Préfet et au Ministre de l'Urbanisme et du Logement. Ce courrier fait état de leur demande de prolongation de l'enquête publique de quinze jours en septembre pour les deux raisons exposées et rappelées ici :

- 1) l'enquête a été fixée en période de ramadan et les congés scolaires qui suivent ne permettent pas une prolongation dans la suite immédiate de l'enquête ;
- 2) l'ampleur des problèmes évoqués par le plan est telle qu'au delà des chiffres ( + de 125 immeubles prévus à démolir sur 242 concernés dans le quartier ) pour pouvoir confronter les points de vue des habitants et définir une position cohérente le temps imparti ne saurait suffir.

M. HENRY confirme que l'enquête peut être prolongée à la demande de la commission d'enquête d'une durée de quinze jours. Il indique qu'il est du ressort du Préfet d'apprécier la nécessité de différer ces quinze jours.

M. REYNAUD - représentant la Ville de Paris - s'étonne que selon les associations il serait nécessaire d'arrêter la procédure pour amorcer la concertation, ce qui tend à "tordre" tout l'esprit de la procédure. Pour la Ville, la concertation se fait dans le cadre de l'enquête publique.

Les représentants des associations tiennent à souligner qu'il s'agit là d'une conception de la concertation. Cette dernière n'est pas figée dans un cadre défini sur le plan légal. D'autres mairies conçoivent la concertation autrement. Pourquoi pas celle de Paris.

La demande des associations concernant l'organisation d'une réunion publique par la commission d'enquête est soumise au Président.

Un débat a lieu concernant la demande formulée par les associations relative à la communication des grilles ayant servi à l'élaboration du plan R.H.I. La Ville s'engage à communiquer ces informations après la clôture de l'enquête. Les associations rappellent que la communication de ces informations, puisqu'elles existent, faciliterait la concertation et de ce fait favoriserait l'élaboration des dossiers immeuble par immeuble.

Concernant la communication des plans élaborés par l'O.P.H.L.M. il apparaît nettement que trois plans au moins ont été une hypothèse moyenne et une hypothèse maximale. Dans l'esprit d'une concertation efficace, les associations en demandent donc communication. M. REYNAUD accepte de rencontrer les associations pour examiner ces trois plans.

Après avoir regretté l'absence de concertation lors de la définition des aménagements sociaux dans le quartier ( crèche, école maternelle et gymnase ), considérant que les habitants auraient pu faire état d'autres besoins en espaces sociaux, les participants abordent les urgences du quartier. Les associations participant abordent les urgences du quartier. Les associations citent à titre d'exemple le cas de la Pointe rue de la Goutte d'Or rue de Chârtres. Personne ne conteste la nécessité de faire ici une intervention prioritaire, en tenant compte des contraintes de relogement. Il faut aussi souligner l'accord des participants portant sur la nécessité de préserver la structure du quartier, notamment en reconstruisant ladite Pointe - en concertation avec les habitants et en respectant l'harmonie architecturale du quartier - demandent les associations.

Les associations suggèrent à la commission d'enquête qu'elle se fasse communiquer tous les renseignements concernant les opérations de réhabilitation réalisées par l'O.C.I.L. au 9, rue de la Goutte d'Or et 10-12-14, rue Charbonnière, afin de posséder des éléments concrets sur le coût d'une réhabilitation lourde sur le quartier.

Un autre exemple est cité : 7, rue de la Charbonnière. Les représentants de la Ville indiquent que cet immeuble a été acquis par la Ville dans une situation délicate. Elle ignorait que cet immeuble était encore occupé par des locataires en titre. Elle n'avait fait aucun contrôle. Elle pensait qu'il était seulement squatté.

Le problème de relogement fait aussi l'objet d'un débat. Les associations proposent qu'au regard du nombre de logements vacants dans le quartier, ceux-ci soient utilisés pour permettre le maintien des habitants dans le quartier, par un système d'opération tiroir. M. REYNAUD assure que l'opération tiroir est envisagée. Après les premières constructions, au bout de la troisième année, ce système sera mis en oeuvre. Il indique que la Ville et la Préfecture ont donné leur accord pour enoncer à leur droit d'attribution afin de permettre le meilleur fonctionnement possible de ce système. A la demande faite par les associations, il répond qu'aucun engagement écrit ne peut être pris à l'heure actuelle.

Concernant le relogement des locataires en hôtels dits de préfecture ( hôtels meublés ), la Ville et l'O.P.H.L.M. sont d'accord pour s'engager à les reloger au même titre que les locataires qui bénéficient du droit au maintien dans les lieux. Au regard de la non clarification des responsabilités à l'heure actuelle, aucune des deux parties ne s'engage par écrit. Il est cependant indiqué que cet engagement pourra intervenir lorsque les responsabilités seront plus clairement définies.

Concernant l'information émanant de la Direction Générale des relations extérieures de la Ville de Paris, la Ville confirme que "toute personne devant être déménagée et relogée sera avisée personnellement au moins un an à l'avance".

Concernant un certain nombre d'opérations de démolition prévues, les représentants de la Ville indiquent qu'il est apparu nécessaire, pour la cohérence de l'ensemble de l'opération, de prévoir en démolition des immeubles qui pourraient être conservés s'ils se trouvaient dans un autre quartier. Les critères d'appréciation sont d'ordre technique et économique. Le plan D.U.P. répond donc à un arbitrage. C'est une solution de compromis. Les techniciens voulaient tout raser tandis que les élus étaient plutôt conservateurs, tient à préciser M. REYNAUD. Les associations objectent que les habitants ont été exclus de cette solution de "compromis". Ils ajoutent qu'avant d'envisager une démolition, il s'agit de comparer les coûts des hypothèses d'intervention sur la totalité d'un îlot :

- a) démolition d'un groupe d'immeubles  
et reconstruction : coût total
- b) réhabilitation des immeubles prétendus insalubres  
dans ce groupe : coût total.

La question du périmètre L.42 met en relief deux options différentes. Tandis que pour les associations, pour des raisons d'ordre technique et économique, la priorité doit être donnée à la réhabilitation, il en va autrement pour la Ville qui donne priorité au plan d'aménagement impliquant des constructions neuves. Les associations soutiennent que les problèmes de fondation et de construction exigent un examen beaucoup plus approfondi des diverses solutions.

Concernant les pourcentages de logement P.L.A., logements intermédiaires, accession P.A.P., la Ville n'est pas en mesure de répondre. Concernant les mètres carrés sociaux, rien ne semble prévu, sinon les mesures d'accompagnement relevant des principes H.L.M.

M. REYNAUD demande aux associations de lui définir ce qu'est un "îlot sensible", lui se trouvant dans l'incapacité de le faire. Les associations lui indiquent qu'il s'agit d'un cadre permettant l'approche globale des problèmes et la mise en oeuvre d'une concertation réelle entre les différents intervenants et les habitants avec leurs associations. Il apparaît néanmoins clairement un désaccord entre la Ville et l'Etat concernant le champ d'intervention de la Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers. Pour la Ville, le périmètre est limité au secteur concerné par l'enquête publique. Elle n'envisage pas qu'il soit étendu notamment au secteur dit "Château-Rouge".

COMPLEMENT  
AU RAPPORT

Paris , le 21 Septembre 1984

Monsieur le Président ,  
Messieurs les Commissaires-Enquêteurs ,

L' Enquête Publique que vous avez la charge de conduire arrive à son terme . La prolongation de cette enquête que nous avons demandée aura permis une information plus approfondie et aura surtout été l'occasion pour la Ville et l'OPHLM d'apporter les premiers éléments concrets d'un futur plan de relogement (lors de la réunion que vous avez organisée avec les Associations) , ce qui ne figurait nulle part ailleurs auparavant . Or , sans plan de relogement officiel , consigné sur un document écrit engageant fermement la Ville , il ne pourrait être question d'utilité publique .

En complément de notre 1er rapport remis le 4 Juillet dernier , nous tenons à vous faire part de nos dernières remarques , compte-tenu des éléments nouveaux intervenus .

°- La question du relogement

Nous prenons acte des dernières précisions apportées par la Ville et son Office , même si nos inquiétudes demeurent . Il n'est pas inutile de rappeler ici cette phrase contenue dans l'Exposé des Motifs de la délibération du 10 Janvier 1983 du Conseil de Paris concernant le lancement de la procédure de RHI sur la Goutte d'Or :

*Cette volonté d'améliorer la qualité de la vie et l'environnement social a pour objectif de valoriser la partie Sud du quartier de la Goutte d'Or en vue d'obtenir une mutation physique et surtout sociologique (c'est nous qui soulignons) de telle sorte que cette zone déshéritée retrouve sa fonction fondamentale de lieu de culture , de travail , d'échanges et de convivialité .*

Parler de "mutation sociologique" cela veut dire en clair changer la population actuelle . C'est donc à la Ville de démontrer concrètement que ce n'est pas de cela qu'il s'agit , mais qu'elle veut effectivement le relogement de tous .

Pour cela , il nous paraît fondamental :

- que la Ville redéfinisse sa position par rapport aux résidents des hôtels meublés
- qu'elle précise son intervention concernant le relogement des occupants actuels d'immeubles à réhabiliter et qui devront partir du fait de la restructuration des appartements (ou de l'augmentation des loyers)
- qu'elle revoie son calendrier des opérations
- que tout cela soit consigné dans un engagement officiel de la Ville de Paris après concertation avec les habitants et leurs Associations.

A - Les résidents en hôtels de Préfecture (hôtels meublés) . Comme nous l'avons déjà mentionné dans notre 1er rapport , le premier élément de solution consiste à refuser la destruction des hôtels de Préfecture qui peuvent être conservés , ce qui résoudrait le problème du relogement des résidents . Dans le cas de destruction , la Ville s'est engagée à reloger les résidents présents depuis le 19 Septembre 1983 , donc de ne pas reloger ceux qui sont arrivés après cette date . Cette solution est inacceptable :

- parce qu'elle introduit des discriminations entre les différents résidents d'un même hôtel , ainsi qu'entre ces résidents et les autres habitants du quartier .

- parce qu'elle sera source de longs conflits

- parce qu'elle contredit l'engagement de relogement de tous les occupants de bonne foi .

Nous demandons donc que la Ville traite le relogement des résidents en hôtels meublés comme celui des autres habitants du quartier ; on se rappellera ici que c'est le relogement des "célibataires" qui a été une des questions les plus dures à régler lors de l'évacuation du 37 rue Polonceau .

De plus , seule une concertation hôtel par hôtel pourra être en mesure de mettre au point des solutions durables et convenables pour tous . Nous demandons aussi que la Ville prenne en considération les cas des résidents ayant fait depuis longtemps une demande de logement afin de pouvoir avoir droit au regroupement familial .

B - Les occupants des immeubles à lourde ou moyenne réhabilitation . Ce problème n'a pas été évoqué à la Réunion que vous avez organisée . Or , deux mécanismes risquent d'obliger des occupants actuels à rechercher un autre logement :

- la restructuration des appartements qui amènera souvent une diminution du nombre de logements disponibles .

- l'augmentation importante du loyer demandé par les bailleurs privés une fois les travaux réalisés (et donc l'immeuble passant d'un loyer 48 à un loyer libre) . Certains occupants ne pourront faire face à une telle augmentation et devront donc partir . C'est peut-être ce mécanisme-là qui opérera le mieux la "mutation sociologique" dont il a été question plus haut .

Face à ces problèmes , il faut que la position de la Ville soit clairement définie :

- le droit au relogement s'appliquera-t-il aussi à ces catégories d'habitants ?

- que compte faire la Ville pour faciliter l'obtention des aides diverses qui peuvent être obtenues par les propriétaires ou les locataires dans ces cas ? (On sait en effet que les procédures d'obtention de subventions sont si complexes que beaucoup y renoncent) . La même problématique se pose aussi pour les propriétaires modestes occupant leur logement .

C - Le calendrier des opérations .

Les plans actuels consistent à commencer la première tranche de l'opération par les flots 3 , 5 , 6 et 50 . Quelles sont les raisons qui ont motivé ce choix ? Certaines priorités ne sont pas respectées dans un tel choix :

- s'attaquer aux parties les plus insalubres des flots et aux immeubles en péril

- régler le problème des immeubles vides

- régir rapidement des logements réhabilités (ou neufs) sur place pour éviter les déménagements successifs de quartier en quartier .



Or les conditions actuelles de logement dans l'îlot 3 sont loin d'être les pires du périmètre . Les priorités au niveau de l'insalubrité nous semblent être les suivantes :

- partie extrême-ouest de l'îlot 7 ( 2 immeubles en péril )
- partie centrale de ce même îlot 7
- 3-5-7 Charbonnière (îlot 6)
- partie sud-est de l'îlot 8
- partie est de l'îlot 9

De même , les immeubles vides en mauvais état devraient être traités en priorité ainsi que les immeubles vides en bon état préemptés par la Ville afin de pouvoir offrir dès le début des opérations des relogements sur place .

Nous demandons d'ailleurs que les intentions de relogement de la Ville soient concrétisées rapidement en assurant dès que possible le relogement des occupants de bonne foi du 7 Charbonnière (afin que l'immeuble puisse être muré et qu'y cessent les divers trafics qui s'y développent actuellement - l'immeuble appartient à la Ville) ainsi que celui des occupants des immeubles en péril (en particulier des 44-46 Chartres / 45 Goutte d'Or) .

#### D - L'engagement de la Ville .

Il est clair que personne ne peut se contenter de déclarations orales même si celles-ci sont faites par des représentants éminents de la Ville ou de son Office Public d'HLM . Sans engagement officiel écrit , il ne saurait être question d'utilité publique . Nous vous demandons donc de faire en sorte que les engagements de la Ville fassent l'objet d'un document officiel et public , où serait précisée la notion d'"occupant de bonne foi" ainsi que les différents points abordés ci-dessus .

Sur toute cette question fondamentale du relogement , nous souhaitons enfin que l'on s'oriente vers la signature d'un protocole d'accord général entre la Ville et l'OPHLM d'une part et les principales associations locales représentant les habitants .

## 2° - Les Expropriations

A - en ce qui concerne les immeubles à exproprier pour la construction des 3 équipements publics ( Ecole , Crèche et Gymnase ) , il nous semble que l'Utilité Publique peut être déclarée .

B - par contre , nous vous demandons de conditionner votre avis concernant tous les autres immeubles aux résultats de la Procédure de RHI . Cette procédure est déjà impitoyable (comme nous l'avons montré dans notre 1er rapport) parce qu'elle ne tient pas compte des propriétaires ni du contexte de l'immeuble , et parce qu'elle permet d'intégrer les immeubles salubres grâce aux périmètres de résorption L 42 . Cette procédure de RHI est toujours en cours (aucun arrêté d'insalubrité n'a été signé à ce jour) et sera menée d'ici moins d'un an à son terme . Elle suffit amplement à traiter l'insalubrité , et c'est d'ailleurs ce que disait M. Alain JUPPE , adjoint au Maire de Paris , dans la Conférence de presse du 3 Juillet dernier :

*"Ne seront démolis que les immeubles vraiment irrécupérables dont la liste sera arrêtée après examen par le Conseil Départemental d'Hygiène qui offre toutes garanties de compétence et d'impartialité "* .

Nous vous demandons en conséquence de donner un avis globalement défavorable pour tous les immeubles que la Ville souhaite exproprier et qui auront été déclarés salubres ou remédiables par le Conseil Départemental d'Hygiène . Leur expropriation n'est d'aucune utilité publique :

- puisqu'il ne s'agit pas de mettre fin à l'insalubrité
- puisqu'il n'est pas question de les remplacer par des équipements

publics ,

- puisqu'un 1er plan d'aménagement réalisé par la Direction de la Construction de la Ville les maintenait , montrant par là qu'il était techniquement possible d'envisager d'autres solutions que celles retenues dans le plan soumis à l'Enquête publique

- puisqu'il s'agit toujours d'immeubles en bon état , bien entretenus dont les occupants souhaitent rester sur place .

La collectivité dispose déjà de suffisamment de moyens (RHI , périmètres L42 , droit de préemption) pour réaliser ses objectifs . Comme nous l'avons déjà écrit , il s'agirait sinon "d'une extension abusive des possibilités proposées déjà de façon exceptionnelle dans le cadre de la procédure RHI" . De plus , cela irait en contradiction avec les propos tenus par M. Juppé de ne vouloir détruire que les immeubles irrécupérables .

Nous demandons donc que pour tous ces immeubles soit appliquée la procédure de restauration-réhabilitation .

## 3°- La Concertation

Jusqu'à présent (mis à part les initiatives que vous avez bien voulu prendre et dont nous vous remercions) , la concertation n'a pas été recherchée par la Ville . Une seule rencontre a été organisée par la Ville avec les commerçants . Quant au rôle de l'Antenne HLM , on pourrait faire beaucoup de remarques . Il semble que toutes les décisions soient prises au sommet et que l'information soit distribuée localement au compte-gouttes . En effet , il paraît que les éléments "révéls" par la Ville lors de la dernière rencontre que vous avez organisée étaient disponibles dès le début de l'enquête à l'Antenne .

Pourquoi ne les a-t-on pas rendus publics plus tôt ? Pourquoi les possibilités d'enquête qu'avait la cellule technique du 33 Charbonnière n'ont pas été utilisées (ce qui aurait permis à la Ville de se rendre compte que le 7 Charbonnière était habité en partie) ?

Bref , tout porte à penser que la Rénovation de la Goutte d'Or est une sorte de domaine réservé à quelques responsables de la Ville et de l'Office , la population étant exclue de l'élaboration des décisions et tenue informée du minimum "obligatoire" .

Il est de l'intérêt de TOUS que la décentralisation se fasse sur ce sujet et que de réelles structures de concertation se mettent en place si l'on veut que l'opération ait un caractère social affirmé . Ce n'est qu'alors que l'opération sera vraiment d'utilité publique . (La mise en place rapide de la Commission Pesce sur le quartier peut être un des éléments de cette concertation , car les problèmes du quartier ne relèvent pas que de l'urbanisme !)

Voilà , Monsieur le Président , Messieurs les Commissaires-Enquêteurs , les ultimes remarques que nous tenions à porter à votre connaissance . Nous vous rappelons aussi les demandes de communication de documents manquants dans le Dossier d'Enquête que nous avons faites à la page 17 de notre premier rapport , comptant sur vous pour les obtenir des services compétents et pour les faire figurer en annexe de votre rapport .

Nous vous prions de croire , Monsieur le Président , Messieurs , en l'expression de nos sentiments les meilleurs .

"VIVRE A LA GOUTTE D'OR"  
APFS-CGL

"PARIS-GOUTTE D'OR"

Pour les 2 Associations :

