

MARS 1984

COMITE DE SOUTIEN AUX HABITANTS
EXPULSES DU 37 RUE POLONCEAU

OPERATION DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DU SECTEUR SUD DE LA GOUTTE D'OR

- Le 17 Janvier 83, "l'insalubrité" du secteur sud de la Goutte d'Or a été dénoncée au Conseil de Paris. Cette dénonciation, point de départ de l'opération de résorption de l'habitat insalubre a été votée à l'unanimité après que le maire ait exposé le projet d'aménagement qu'il comptait entreprendre sur ce quartier.

- Le service d'hygiène de la ville de Paris a ensuite été chargé de constituer un dossier : sur chaque immeuble qu'il considère insalubre en distinguant ceux qui pouvaient être réparés de ceux pour lesquels il envisageait la démolition; et sur chaque immeuble non insalubre mais malgré tout voué à la démolition parce qu'implanté à l'intérieur d'un périmètre de résorption, pour permettre la construction d'équipements notamment.

Ces dossiers ont été transmis au préfet de Paris en Décembre 83 en vue de demander au conseil départemental d'hygiène de délibérer sur l'insalubrité du périmètre. Pour donner son avis le conseil départemental effectue une enquête pour fixer le degré d'insalubrité de chaque immeuble concerné. Cette enquête a débuté dans le quartier en Janvier 84 et devrait, semble t'il, se prolonger jusqu'en Septembre 84. Les premiers îlots enquêtés sont les îlots retenus pour la 1ère phase de l'opération (îlot n°3- 7- 8).

Le conseil départemental d'hygiène déclare pour chaque immeuble s'il est salubre, totalement insalubre ou partiellement insalubre. Dans le cas où il est possible de remédier à l'insalubrité il établit une liste de travaux à effectuer.

Compte tenu du temps nécessaire à la réalisation de l'enquête par le conseil départemental d'hygiène il est probable que ce dernier délibère suivant les tranches de l'opération et non en une seule fois pour l'ensemble du secteur sud. Aussi le préfet pourrait prendre très prochainement un arrêté d'insalubrité pour les îlots de la 1ère phase de l'opération (îlot n° 3- 7- 8). Les immeubles destinés à être démolis et éventuellement certains immeubles à réhabiliter seront alors interdits à l'habitation.

Il existe 3 types d'interdiction d'habiter :

- interdiction d'habiter immédiate
- interdiction d'habiter au départ des occupants
- interdiction d'habiter temporaire

Interdiction d'habiter immédiate :

Les habitants ayant droit au relogement définitif sont transférés dans leur nouveau logement, tout refus peut conduire à l'annulation du droit au relogement définitif. Pour les autres habitants il est proposé un relogement provisoire (quelques jours) ex : les relogements proposés aux célibataires et à certaines familles du 37 rue Polonceau.

Interdiction d'habiter au départ des occupants :

Les habitants ayant droit au relogement définitif gardent leur droit, les autres sont sommés de quitter les lieux avant une certaine date. Les locations arrivant en fin de contrat ne peuvent être renouvelées. Les personnes qui se seraient malgré tout maintenues dans les lieux n'ont droit qu'au relogement provisoire.

La réglementation en matière de relogement :

Dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre le droit au relogement est défini par l'ordonnance du 23 Octobre 1958.

- Ont droit au relogement définitif :

- . les propriétaires qui le demandent mais dans ce cas leur indemnité d'expropriation est diminuée
- . les locataires sous le régime de la loi 48 ayant droit au maintien dans les lieux (sauf 3 quinquies)

- N'ont pas droit au relogement (ou ont droit au relogement provisoire) :

tous les autres occupants notamment les occupants en hotel meublé, les occupants sans titre (locataire payant un loyer mais ayant ni quittance ni bail), les commerçants pour leur local d'habitation lorsque celui-ci constitue l'accessoire du local commercial.

Le rapport de la ville de Paris du 10 Janvier 1983 pourrait porter à croire (page 9) que 7000 habitants actuels seraient relogés sur le secteur après rénovation et que les 1000 autres seraient relogés en dehors du quartier de la Goutte d'Or. Or il en est rien, les 7000 habitants en question seront en grande partie des personnes venant d'ailleurs, vu les mécanismes d'attribution suivant les financements et les critères d'attribution suivant les revenus et la nationalité. Depuis de nombreuses années même avec l'aide personnalisée au logement beaucoup de personnes et de familles n'ont pas des ressources suffisantes pour accéder au logement social.

Ce projet de rénovation - réhabilitation du secteur sud de la Goutte d'Or ne vise donc pas à améliorer les conditions de logement et de vie de ses habitants mais à récupérer les lieux en vue de les aménager pour d'autres couches de population.

IMMEUBLES A DEMOLIR

- La délibération du Conseil de Paris du 21 Septembre 83 stipule que 55 immeubles sont voués à la démolition soit 1985 logements dont 586 chambres.
- Les plans transmis en Décembre 1983 par le service d'hygiène de la ville de Paris à la préfecture de Paris font apparaître que 100 parcelles sur les 205 que compte le secteur seraient concernées par la démolition dont 15 partiellement.
- En réponse à une question écrite envoyée par le Comité Logement Goutte d'Or au Maire de Paris, Alain Juppé précise que 95 parcelles seront totalement ou partiellement démolies dans le cadre de la procédure de résorption de l'habitat insalubre au lieu des 55 annoncées précédemment. Une erreur dactylographique (..?!) serait à l'origine de cette différence.
La confusion règne ou est entretenue également par l'utilisation des mots "immeubles" et "parcelles" qui sont employés indistinctement pour désigner le nombre de démolitions. Pour la plupart des gens un immeuble est équivalent à un bâtiment, par contre il faut noter qu'une parcelle peut comporter plusieurs bâtiments. Ex : sur la parcelle du 37 rue Polonceau étaient implantés 3 bâtiments.
D'autre part pour pouvoir dégager des terrains suffisamment vaste des immeubles en bon état seront démolis.
La ville de Paris a estimé le nombre d'habitants du secteur à 8000 personnes, quant aux recensements INSEE ils paraissent peu exhaustifs. Compte tenu que les immeubles à démolir représentent plus de la moitié des logements du secteur (51%) on peut estimer aux environs de 4000 à 5000 personnes le nombre d'habitants concernés.

IMMEUBLES A REHABILITER

Réhabilitation = travaux de réparation et d'amélioration

D'après le dernier rapport de la Mairie de Paris il est prévu de restaurer 1615 logements (soit 41,5% du total) répartis dans 72 immeubles (immeuble = parcelle) ou constructions (parcelle touchée partiellement)

D'après le plan 94 parcelles seraient concernées (dont 15 partiellement) par la réhabilitation lourde et moyenne et une douzaine par la réhabilitation légère.

- REHABILITATION LOURDE

Un immeuble en réhabilitation lourde fait l'objet d'important travaux pouvant porter d'une part sur l'ossature du bâtiment (murs et planchers), d'autre part sur le nombre des appartements. Ex : les immeubles déjà réhabilités du 10, 12, 14 rue de la Charbonnière.

Bien que nulle part, il en soit fait mention, de nombreux petits logements disparaîtraient pour faire place à de plus grands logements.

- REHABILITATION MOYENNE

Cela correspond aux travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture de réparation des parties communes (porches, escaliers ...) et d'apport d'éléments de confort (WC intérieurs, salle d'eau ou salle de bains, chauffage central)

Pour ces 2 types de réhabilitation le déménagement des habitants sera dans la plupart des cas nécessaire pour que les travaux puissent se réaliser. On peut estimer à 3200 / 3500 personnes le nombre d'habitants déplacés dans ce cas.

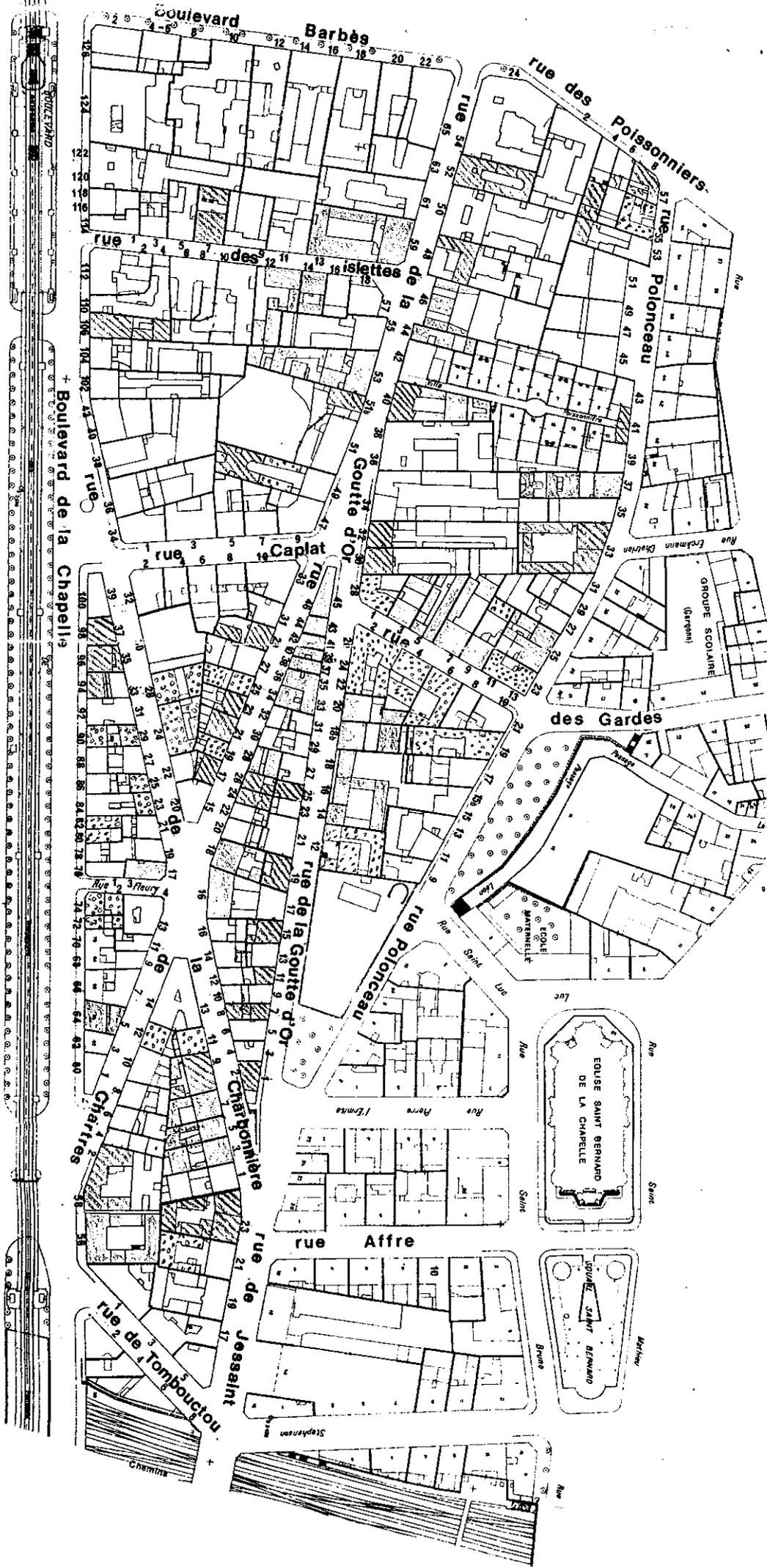
- REHABILITATION LEGERE

Cela correspond aux petits travaux d'entretien et d'amélioration : isolation, réfection d'installation électrique, mise en place d'un ou deux éléments de confort manquants (WC intérieur, salle d'eau, chauffage central)

Ces travaux ne nécessitent généralement pas le déménagement des habitants pour leur réalisation, mais peuvent conduire au départ des locataires suite aux augmentations de loyer (sortie de la loi 48)

IMMEUBLES DONT L'ETAT EST JUGE SATISFAISANT

Il s'agit soit : d'immeubles construits assez récemment
d'immeubles anciens en bon état et bien équipés
d'immeubles réhabilités récemment ou en cours de réhabilitation



état de Paris
 mairiale rénovatrice
 usulière remarquable
 main trop cher

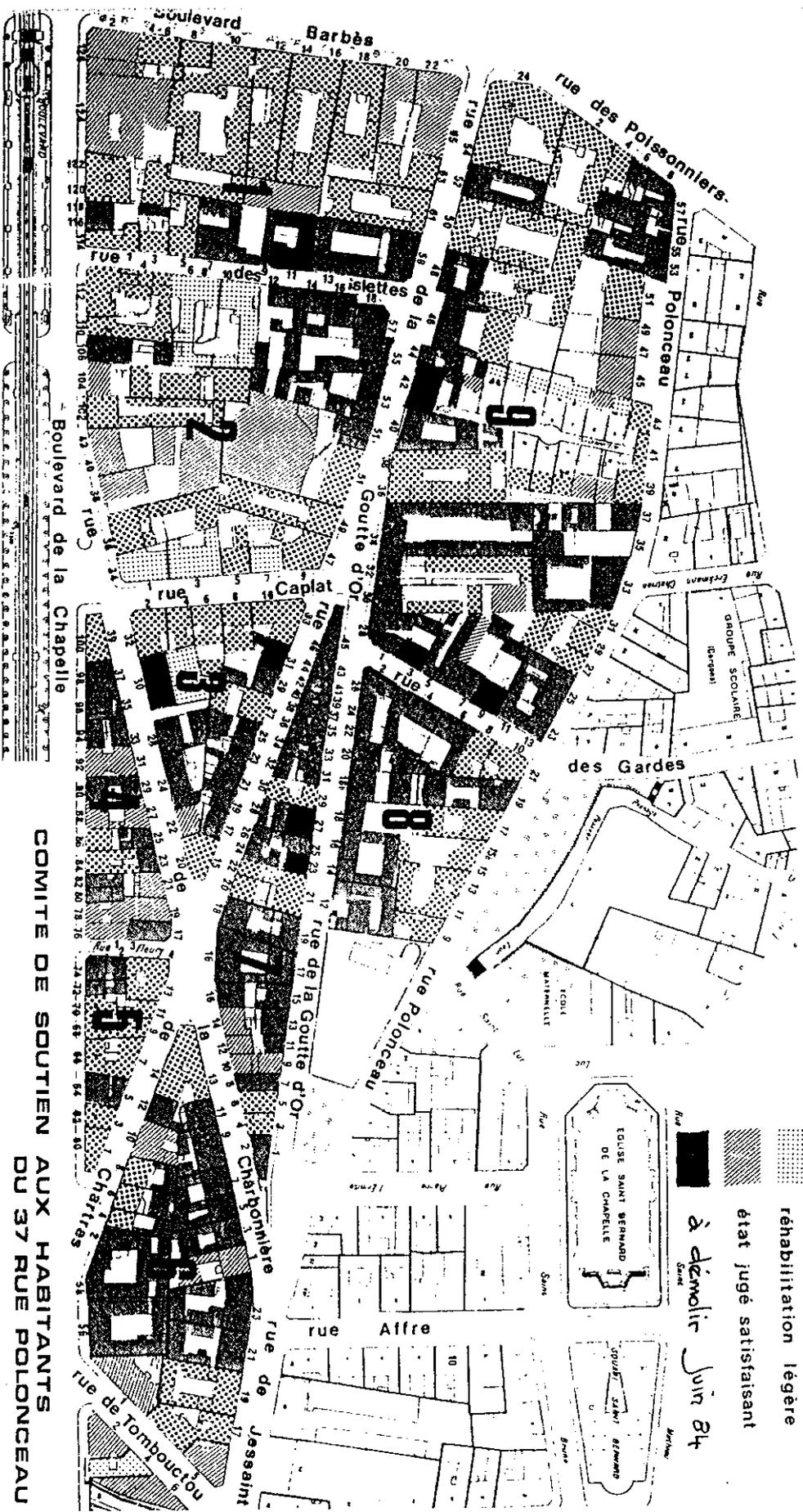
RENOVATION REHABILITATION GOUTTE D'OR SUD

PROJET VILLE DE PARIS
en Janvier 1984

IMMEUBLES

- à démolir Janvier 84
- réhabilitation lourde
- réhabilitation moyenne
- réhabilitation légère
- état jugé satisfaisant

à démolir Juin 84



COMITE DE SOUTIEN AUX HABITANTS
DU 37 RUE POLONCEAU
Renseignements 10 rue Affre tel. 264 40 35

Ville de Paris

*Direction de la Construction
et du Logement*

Service de la Politique foncière

Bureau des mutations immobilières
17 Bld Morland 75181 PARIS CEDEX 04

PARIS, LE

23 MARS 1984

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous rappeler les termes d'une lettre du 19 décembre 1983 par laquelle je vous faisais connaître que la Ville de Paris souhaitait poursuivre l'acquisition de l'immeuble sis à Paris 18ème arrdt, 23 rue de la Goutte d'Or en vue de la réhabilitation du secteur de la Goutte d'Or.

A cet effet la Ville de Paris se propose d'acquérir à l'amiable, l'immeuble vous appartenant libre de toute location ou occupation moyennant le prix de QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS (420 000 F.)

Dans l'hypothèse d'un accord de votre part, je vous serais obligé de bien vouloir me retourner dûment complété, daté et signé le projet d'engagement ci-joint. Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. (M. GUETTEVILLE tél 277 15 50 Poste 33-27 ou 33-26).

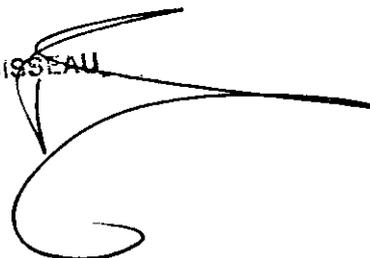
Veillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Pour le Maire de Paris
Pour le Directeur de la Construction
et du Logement
Pour l'attaché d'administration principal
Chef du Bureau des mutations immobilières.

S.C.I. du 23 rue de la Goutte d'Or
23, rue de la Goutte d'Or

75018 - PARIS

J.C. BOISSEAU



Je soussigné (1)

m'engage à céder à la Ville de Paris l'immeuble sis à PARIS (18ème) 23, rue de la Goutte d'OR.

La réalisation de la vente si elle est poursuivie aura lieu à la première demande de la Ville de Paris pourvu que cette demande soit notifiée au soussigné, par simple lettre recommandée.

La prise de possession de l'immeuble libre de toute location ou occupation aura lieu le jour du paiement du prix

Les impôts et les charges dudit immeuble resteront à ma charge jusqu'au jour de la prise de possession.

La vente aura lieu moyennant le prix de QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS (420 000 F.) devant l'un des deux notaires de la Ville de Paris, tous frais ordinaires d'acte et de droits à la charge de l'acquéreur.

Le soussigné aura un délai de 8 jours à partir de la notification de la demande de la Ville de Paris de réaliser la vente pour remettre les titres de propriété complets au notaire qui lui sera désigné.

Le soussigné fera son affaire personnelle de la réalisation de la police d'assurances. Il s'engage lors de la passation du contrat à se désister purement et simplement du privilège du vendeur d'immeubles ainsi que de l'action résolutoire lui profitant et à dispenser expressément M. le Conservateur des Hypothèques de prendre l'inscription d'office pour sûreté du prix de l'immeuble vendu.

Il s'engage en outre, à renoncer au droit que pourrait ouvrir à son profit l'article L.12-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique au cas où la Ville de Paris n'utiliserait pas la partie de l'immeuble, objet de la présente cession, pour la destination prévue par l'acte déclaratif d'utilité publique.

Le prix ci-dessus sera payé après l'accomplissement des formalités hypothécaires.

Je soussigné demande expressément que, conformément aux dispositions de l'article premier du décret 55-60 du 20 mai 1955, M. le Maire de Paris fasse effectuer le paiement du prix ci-dessus fixé entre les mains du Notaire qui aura reçu l'acte de vente à charge pour ce dernier, s'il y a lieu de faire effectuer la purge de tous privilèges et hypothèques pouvant grever la propriété faisant l'objet du présent engagement.

(1) Nom, prénom, adresse

(2) Lu et approuvé
PARIS, le
Signature

(2)