

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 SEPTEMBRE 1984
A LA MAIRIE DU XVIII EME ARRONDISSEMENT
EN PRESENCE DE MONSIEUR HENRY
PRESIDENT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Etaient présents :

Commission
d'Enquête

- . Monsieur HENRY
- . Monsieur ENGUERAND
- . Monsieur BOURIOT

Ville de
Paris

- . Monsieur RAYNAUD, Directeur de la Construction et du Logement
- . Monsieur STEINMETZ Sous-Directeur chargé de la politique foncière
- . Monsieur MONTADERT, Sous-Directeur chargé du logement

O.P.H.V.P.

- . Monsieur GRAND, Chef des services construction
- . Monsieur SURDEAU, antenne "GOUTTE D'OR".

. A.S.T.I. XVIIIème

. Monsieur NABIN, Association des Commerçants Paris Goutte d'Or

. A.P.F.S. -C.G.L. "Vivre à la Goutte d'Or"

. Secours Catholique, délégation de Paris

. M.R.A.P. XVIIIème

. "Les Enfants de la Goutte d'Or"

. A.G.O.R.A.

. Paroisse Saint-Bernard de la Chapelle

. Association Défense de Montmartre et XVIIIème - S.O.S. PARIS

. PARIS GOUTTE D'OR

.../...

R A P P E L S S U R L E P R O J E T

Monsieur RAYNAUD rappelle tout d'abord les objectifs que s'est assigné la Ville de Paris dans cette opération :

- 1° - Améliorer le domaine bâti en réhabilitant les meilleurs immeubles et en reconstruisant des logements plus confortables et plus vastes que ceux à détruire.
- 2° - Conserver des caractéristiques humaines en donnant une priorité aux habitants du quartier pour y rester ou y revenir en fin d'opération, et en maintenant les activités commerciales.
- 3° - Reloger l'ensemble des habitants touchés par l'opération.
- 4° - Conserver le caractère spécifique du quartier.

Ce projet a fait l'objet d'une information à travers :

- . L'enquête
- . L'antenne d'information de l'Office d'H.L.M. sur place
- . Divers rendez-vous et réunions

Cette information se poursuivra tout au long de l'opération par l'intermédiaire de l'Office Public d'Habitations de la Ville de Paris qui sera l'interlocuteur unique pour le relogement.

Les thèmes principaux suivants ont été discutés :

I - RELOGEMENT

La Ville de Paris a choisi son Office d'H.L.M. pour cette opération, en raison de son expérience du relogement et des possibilités offertes par son patrimoine bâti.

.../...

Quantitativement :

Le nombre de logements reconstruits étant inférieur au nombre de logements démolis, en raison notamment des équipements publics à créer il y aura lieu de procéder à des relogements provisoires ou définitifs à l'extérieur du quartier en organisant un " tiroir " à l'intérieur de l'opération dès les premières livraisons.

Les parcs sociaux des 3 organismes opérateurs dans le quartier (Office - R.I.V.P. - S.C.I.C.) sont supérieurs à 100.000 logements à l'intérieur de la Ville de Paris. Ce patrimoine s'élève à 6.500 logements sur le seul XVIIIème arrondissement et à près de 37.000 logements pour les Xème, XVIIème et XIXème arrondissements limitrophes.

A cela, il faut ajouter les 650 logements qui seront reconstruits dans le quartier et qui seront attribués en priorité à ses habitants actuels.

Le taux de rotation constaté à l'intérieur du parc social existant est de 5 %, limité à 4 % dans la suite des calculs pour prévenir toute évolution ultérieure.

Chacun des attributaires (Préfecture, Ville, Constructeurs) s'est engagé à ce que le quart des logements ainsi libérés, ou construits dans les Xème, XVIIème, XVIIIème et XIXème arrondissements pendant la période de l'opération, soit réservé au relogement des occupants de la GOUTTE D'OR.

Cette réservation, affectée par précaution d'un abattement de 50 % pour les logements anciens, représente 300 logements en moyenne par an, et ce pendant toute la durée de l'opération, ce qui couvrira largement les besoins.

Il est à noter que dans ce calcul, ne sont comptabilisés que les logements proches du quartier et que s'ajouteront à ces chiffres les relogements effectués dans les autres arrondissements à la demande des habitants qui le désireront.

En tout état de cause, un plan général de relogement comportant les critères d'attribution sera remis à la Commission d'Enquête pour être annexé à son rapport.

.../...

Qualitativement :

Il a été constaté sur le secteur une suroccupation fréquente dans les logements existants révélant la nécessité de créer pour plus du tiers des logements F4 et plus, si l'on veut conserver la structure de la population telle qu'elle est.

Tous les relogements, qu'ils soient provisoires ou définitifs, se feront en fonction de la composition de chaque famille, conformément à la réglementation en l'espèce, sans distinction de condition ni d'ethnie. C'est bien l'ancienneté et le caractère d'occupant de bonne foi qui primeront dans les attributions.

Il est entendu que tous ces logements sociaux, qu'ils soient HBM - HLM - ILM - ILN - PLA, ouvrent droit à l'allocation logement et à l'aide personnalisée au logement (A.P.L.), ces deux aides étant destinées à solvabiliser les locataires démunis.

Monsieur HENRY indique que certains intervenants laissent entendre que des arrières-pensées "racistes" pourraient motiver l'opération.

Les associations présentes et le Secours Catholique, pour éviter tout malentendu, déclarent ne pas avoir formulé de telles insinuations.

Qui aura droit au relogement? :

Tous les locataires de bonne foi, au-delà de la stricte situation régulière (bail), auront droit au relogement. Cette volonté amène l'antenne d'information de l'Office installée sur place à conseiller à tous les occupants sans titre, bénéficiant d'un bail verbal, de bien conserver leurs quittances de toute sorte (loyer, EDF, etc...), pour justifier d'une occupation régulière.

Préalablement au démarrage de chaque tranche de l'opération une enquête sera effectuée pour recenser toutes les catégories d'occupants à reloger.

Comment se passera concrètement le relogement :

L'Office d'H.L.M. assurera la coordination sur place de toutes les opérations de relogement. Les habitants du quartier auront donc par l'antenne d'information un interlocuteur unique.

Les habitants seront avertis personnellement un an à l'avance. Un agent de l'Office ira les voir personnellement pour s'enquérir de leurs souhaits, de leurs besoins, de leurs revenus, afin de rechercher les logements susceptibles de répondre au mieux à leur situation, en fonction du patrimoine disponible.

.../...

Cet agent leur fera visiter les logements proposés.

Lors de la première livraison de logements dans le quartier, les premiers retours des habitants pourront avoir lieu, et avec priorité pour les plus anciens résidents.

II - CAS DES HOTELS MEUBLES

De même que la Ville de Paris est prête à reloger les habitants de bonne foi, allant en cela au-delà de la stricte obligation de reloger les locataires réguliers, elle est prête à assurer le relogement des occupants d'hôtels meublés, en distinguant l'occupation de type hôtelier de l'occupation précaire de longue durée.

En ce domaine, la Ville de Paris prend les dispositions nécessaires pour offrir aux occupants des hôtels meublés de longue durée, un relogement soit en meublé, soit en foyer, soit en logement traditionnel.

Ces offres ne seront faites qu'aux occupants justifiant d'un minimum d'ancienneté, la date de référence ayant été fixée à Septembre 1983, époque à laquelle le Conseil de Paris a voté cette opération.

Plusieurs associations pensent que cette date ne correspondra pas à la situation réelle au moment des démolitions. En réponse, la Ville de Paris indique que les cas difficiles seront examinés avec toute l'attention nécessaire. En agissant ainsi, elle va très au-delà de la réglementation qui ne reconnaît pas de droit à cette catégorie d'occupants.

III - COMMERCES

Monsieur NABIH, Président de l'Association des Commerçants, fait remarquer que la valeur des fonds de commerce à la Goutte d'Or est bien supérieure à celle constatée dans d'autres secteurs de Paris et demande comment seront indemnisés les commerçants et s'ils pourront revenir dans le quartier.

La Ville répond qu'il n'est pas question d'évincer les commerces du quartier. Pour ce faire, il est prévu une opération "tiroir" préalable à l'emplacement du plateau sportif à l'angle des rues Polonceau et de la Goutte d'Or, de manière à ce que le fonctionnement des commerces puisse se poursuivre pendant toute l'opération sans discontinuité.

.../...

Les commerçants seront bien sûr indemnisés de leur fonds de commerces mais aussi des "murs" pour ceux qui en sont propriétaires.

Avant d'agir en la matière, des réunions avec l'Association des Commerçants sont prévues pour connaître la spécificité de chaque commerce.

L'objectif recherché est de conserver le caractère commercial actuel de la GOUTTE D'OR en reconstruisant au moins autant de surface commerciale qu'il en existe, et si malgré cela, des problèmes demeurent, il sera recherché des solutions satisfaisantes pour y répondre.

Monsieur HENRY indique à ce propos que plusieurs intervenants au registre d'enquête soulignent que le quartier est dépourvu de commerces de détail traditionnels, et demande qu'il en soit prévu un certain nombre.

IV - DEROULEMENT DE L'OPERATION

La durée de l'opération est estimée à 7 années environ par tranches successives.

Cette durée peut varier en fonction des problèmes rencontrés lors des acquisitions et des tractations avec les habitants.

Le premier chantier pourrait débuter fin 1985 et le dernier devrait s'achever en 1993. Des acquisitions amiables sont déjà actuellement réalisées par la Ville de Paris.

V - QUESTIONS DIVERSES

Q - Un certain nombre d'immeubles sont en péril (exemples les 44-46 rue de Chartres, 3 rue de la Charbonnière et bien d'autres). Pourquoi différer le relogement des occupants.

R - La Ville de Paris n'a pas tous les pouvoirs et il y a des choses qu'on ne peut engager sans en avoir les moyens juridiques. La procédure de "Péril" est diligentée par la Préfecture de Police et en vue de pouvoir répondre à ces urgences, des réunions ont lieu périodiquement tous les deux mois avec tous les services intéressés.

Q - Le 7 rue de la Charbonnière qui était en partie squattérée a fait l'objet d'une expulsion pour tous ses occupants après acquisition par la Ville de Paris. Pourquoi ?

...../...

R - Il semble sur cette affaire qu'il y aurait eu de fortes différences entre l'occupation réelle et la déclaration du propriétaire, sans que la Ville de Paris, dans le délai de préemption, ait pu faire une enquête exhaustive (droits réels liant propriétaires, locataires et gérants).

La situation de cet immeuble sera examinée par Mr RAYNAUD qui s'attachera à ce qu'elle soit réglée équitablement en respectant les droits de chacun. La responsabilité du vendeur sera recherchée si besoin est.

Q - Les frais de relogement seront supportés par qui ?

R - Ils seront pris en charge intégralement par l'organisme aménageur comme le prévoit la réglementation pour l'installation hors du quartier comme pour le retour éventuel.

Q - Le regroupement familial des immigrés pourra-t-il être pris en considération ?

R - Cela ne sera pas possible. Nous sommes là pour améliorer la situation de ce quartier et ne pourront pas régler tous les problèmes généraux qui ne sont pas de notre ressort.

Q - Y aura-t-il un engagement officiel sous quelque forme que ce soit sur ce qui vient d'être évoqué ?

R - Les réponses faites aujourd'hui peuvent être considérées comme officielles et la Ville de Paris ainsi que son office se tiennent prêts à refaire des réunions de travail avec les Associations.

Q - Est-ce que la procédure de la Commission PESCE sera mise en place sur cette opération ?

R - La Commission PESCE nécessite une convention avec l'Etat prévoyant la mise en place d'actions d'accompagnement nécessaires en contre-partie d'un financement de l'Etat.

Le montage d'un tel dossier, qui n'engage pas que la Ville, peut être retenu pour la fin 1984.

Monsieur HENRY rappelle que cette procédure n'interfère pas avec celle de l'enquête publique, les conséquences se situant seulement en aval.

.../...

Q - Pourquoi le Bureau d'Aide Sociale a-t-il supprimé les soins à domicile ?

R - Je l'ignore, le B.A.S. a ses impératifs propres, une recherche d'information se fera à ce propos.

Q - Quelle sera la programmation exacte de l'opération ?

R - La programmation n'est pas encore définie exactement. Il serait prématuré de le faire sans connaître les résultats de l'enquête publique et les besoins exacts de relogement.

En conclusion, les associations par la voix de l'une d'elle "PARIS GOUTTE D'OR" expriment leur satisfaction de recevoir des précisions sur ce point essentiel du relogement et souhaite poursuivre le dialogue proposé par la Ville de Paris et son Office tout au long de l'opération.