

LES HÔTELS MEUBLÉS À PARIS

Diagnostic et premier bilan du plan d'action engagé

Juin 2007



Introduction	5
Mise en perspective historique : comprendre le passé pour mieux saisir le présent par Claire Lévy-Vroelant	7
• Quelques éléments de définition.....	8
• Les « quatre âges » des hôtels parisiens.....	9
• Les paradoxes du temps présent.....	12
Le diagnostic en 2007 : un parc de basse qualité auquel ont recours des ménages à faibles revenus ou en situation précaire	15
• Près de 650 hôtels meublés en activité en 2007 et plus d'une centaine d'hôtels de tourisme qui pratiquent l'hébergement social.....	15
• Occupation et fonctionnement des hôtels.....	18
• Hébergement d'urgence et hôtellerie meublée.....	21
• Les prix des chambres : tarifs affichés, tarifs pratiqués.....	26
Le Plan d'action parisien	29
• Un cadre réglementaire de plus en plus étoffé.....	29
• Un renforcement des contrôles de sécurité et de salubrité.....	30
• L'Opération Programmée d'Amélioration des Hôtels Meublés (OPAHM).....	31
• Politique d'acquisition municipale.....	35
L'Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social	39
Annexes	43

Les hôtels meublés sont une forme très traditionnelle et ancienne de l'habitat parisien. Autrefois, ils servaient de lieu d'accueil pour les provinciaux et ceux qui venaient de loin, généralement des hommes seuls en âge de travailler. Cet habitat de basse qualité, mais meublé et accessible, est progressivement devenu le refuge de personnes isolées et de ménages incluant des enfants. Pour ces personnes à revenus faibles ou irréguliers, l'hôtel devient le plus souvent leur unique horizon.

Périodiquement des catastrophes y surviennent. On se souvient, dernier en date d'une longue série, de l'incendie de l'hôtel Paris Opéra, dans le 9^e arrondissement, qui causa la mort de 23 personnes dont onze enfants, le 15 avril 2005.

La prise de conscience des conditions d'habitat déplorables que subissent en particuliers les familles vivant dans ces hôtels paraît désormais acquise. Au niveau de l'Etat comme de la Ville de Paris, ces dernières années ont vu se multiplier les initiatives :

- en février 2002, un accord-cadre entre l'Etat et la Ville de Paris fixe les grands axes de la politique du logement à conduire à Paris. Il détermine les objectifs et les moyens d'action en direction des hôtels meublés ;
- à partir de 2002, la Ville de Paris engage une politique d'acquisition des hôtels meublés visant à transformer un certain nombre de ces établissements en logements sociaux ;
- l'ordonnance du 15 décembre 2005 modifie les rapports entre les exploitants d'hôtels meublés et leurs clients, ouvrant davantage de droits à ces derniers ;
- à partir de 2005, la Préfecture de police systématise ses actions de contrôle en matière de sécurité et de salubrité des hôtels meublés ;
- un décret du 29 septembre 2006 autorise l'ANAH à contribuer financièrement, sous certaines conditions, à la mise aux normes des hôtels meublés (et de tourisme lorsqu'ils pratiquent de l'hébergement d'urgence) ;
- en janvier 2007, un « observatoire des hôtels pratiquant l'hébergement social » est créé pour mettre en commun les données de la Préfecture de police, la Préfecture de Paris, la Ville de Paris, la mise en œuvre en est confiée à l'APUR ;
- en avril 2007, une « opération programmée d'amélioration des hôtels meublés » est engagée à l'initiative de la Ville de Paris pour une durée de trois ans.

La somme de ces initiatives a pris le caractère d'un plan global d'action en direction des hôtels meublés à Paris, dont les effets devraient pleinement se développer en 2008 et 2009.

L'objet de l'étude est de présenter ce plan et d'en expliquer l'articulation, notamment à l'intention de collectivités territoriales qui seraient désireuses de s'inspirer de l'expérience parisienne. L'étude s'engage par une mise en perspective historique du rôle joué par les hôtels meublés à Paris et la présentation d'éléments de diagnostic sur le parc et ses occupants.

Mise en perspective historique : comprendre le passé pour mieux saisir le présent

Une solution et un problème à la fois : en paraphrasant ce que certains ont pu écrire à propos des bidonvilles, on pourrait aborder ainsi le parc des hôtels meublés parisiens. Sur ce secteur dont la marginalité n'est qu'apparente, l'action publique est d'autant plus adaptée et efficace, par rapport aux buts qu'elle se fixe, qu'elle s'appuie sur une bonne compréhension du passé et, pour le temps présent, du paysage constitué par la multiplicité des acteurs concernés, les logeurs, les autorités de tutelle, les élus, les associations, les services sociaux et, bien sûr, les habitants. L'autre condition du succès est évidemment la prise en compte de l'offre de logement populaire dans son ensemble : les hôtels n'existent que dans un contexte précis, marqué aujourd'hui par l'énorme déséquilibre entre l'offre et la demande, en particulier de logements sociaux.

Le parc des hôtels meublés de la capitale a une histoire pluriséculaire. Le premier état des garnis parisiens retrouvé date de 1673 et dénombre... 996 garnis, soit davantage qu'aujourd'hui ! Lié à la fonction traditionnelle d'accueil de la grande ville, les hôtels participent de son urbanité. Spécifiquement parisien, puis un peu banlieusard, le garni a accompagné, voire permis le développement et le rayonnement de la capitale au XIX^e siècle : tant que le système a fonctionné, c'est-à-dire tant qu'il hébergeait, pour le meilleur et souvent pour le pire mais de façon provisoire, les vagues successives de provinciaux, puis d'étrangers, il jouait son rôle irremplaçable de plaque tournante et d'accueil. Or, depuis les années 1950, et plus spectaculairement encore depuis les années 1990, les hôtels meublés ne favorisent plus la mobilité. Pire, ils apparaissent régulièrement à la Une des journaux à l'occasion des drames dont ils sont le siège (incendie, explosion ayant entraîné la mort d'habitants), ou de maux plus insidieux : atteinte à la santé (saturnisme) ou aux droits (mal logement persistant, exclusion du logement ordinaire). Dans le même temps, le secteur accueille aussi, sur son bon versant, des personnes qui y trouvent une forme de logement acceptable, voire satisfaisante. Mais après le dernier en date des événements meurtriers, l'incendie d'avril 2005, personne n'ignore plus que les services sociaux et les associations réservent et financent nombre de chambres d'hôtel pour loger des familles dans des conditions parfois difficiles et pourtant acceptées. Comment, pour le dire simplement, en est-on arrivé là ?

Relevons d'abord que c'est la nature même de ce secteur d'être paradoxal. Premier paradoxe : logement d'accueil et de passage, il a pourtant servi, à différentes époques, de résidence principale à des populations qui l'occupaient durablement. Second paradoxe : son statut privé l'a toujours exclu des financements publics, mais son rôle « social de fait » est patent, hier comme aujourd'hui. Troisième paradoxe : il fait l'objet d'un contrôle rapproché de la part des autorités de police, mais il règne de facto dans ce secteur une tolérance fort ancienne : un meublé qui ferme ses chambres, ce sont autant de personnes et de familles à la rue ou contraintes de s'entasser dans le meublé voisin. Tolérance, donc.

Le secteur traverse les conjonctures successives en se transformant. Nous avons pu l'écrire, « la structure du secteur, c'est la conjoncture »¹. Depuis 1994, le dispositif « résidence sociale » permet sa transformation en logement-foyer, en cas d'appropriation publique. Depuis plus longtemps encore, des initiatives privées, associatives en particulier, ont tenté de prendre en charge des hôtels pour les assainir. D'une manière ou d'une autre, les façons de faire commerciales ont dû de tout temps composer avec les administrations et les administrations travailler avec les hôteliers. Aujourd'hui, les partenariats se multiplient, la collectivité parisienne entre à nouveau en piste, le rôle de médiation joué par les associations et les services sociaux tend à devenir structurel. Il semble que l'on assiste à la naissance d'une forme hybride, entre logement et hébergement, entre accueil et assistance, entre public et privé, issue de la volonté politique de sauvegarder ce qui reste du secteur face à l'épuisement d'établissements menacés dans leur existence même, mais de plus en plus fortement sollicités.

Symptômes et témoins, que disent les hôtels meublés de notre temps ? La réponse à la question passe par un aperçu chronologique, et d'abord par une définition du secteur et de sa place dans l'ensemble des « meublés ».

1 - Une chambre en ville, hôtels meublés et garnis de Paris (1860-1990), Alain Faure et Claire Lévy-Vroelant, 480 pages, Créaphis éd. 2007

• Quelques éléments de définition

Plus que tout autre habitat, donc, l'hôtel meublé ou le garni ² est le produit de son époque. Mais qu'est-ce qu'un garni, un hôtel meublé ? Si l'on retrouve ces deux termes employés indifféremment, c'est qu'il s'agit dans les deux cas d'un habitat meublé, individuel ou collectif – on parle dans ce dernier cas de « chambrées », ancêtres des dortoirs – que le client locataire loue de gré à gré, pour une durée déterminée, à la journée, à la semaine, et plus rarement au mois. Très généralement, le « logement » se compose d'une seule et unique pièce. Le terme un peu désuet de « garni » est un raccourci pour « pièce garnie », c'est-à-dire... meublée. Par extension, un garni, c'est une maison dans laquelle on trouve des chambres garnies de meubles. Dernier point : pourquoi « hôtel meublé », appellation étrange si l'on considère que les hôtels sont tous meublés ? Lorsque, juste avant la guerre, le secteur fut divisé en « hôtels de tourisme » et « hôtels non homologués tourisme », le nom d'hôtel meublé resta par défaut aux hôtels non homologués. L'appellation d'« hôtel de préfecture », qui leur est aussi donnée, souligne qu'ils sont placés sous le seul contrôle de la Préfecture de Police ³. Autrefois, le langage commun ne distinguait pas le garni du meublé, hôtel ou pas, et le Service des garnis veillait à la bonne tenue d'un secteur où les conditions d'habitation, n'était-ce l'étroitesse des lieux, ne différaient pas si profondément des maisons ordinaires. Dans les différents quartiers de Paris, en effet, les maisons garnies et les maisons ordinaires se ressemblaient comme des sœurs. Le nombre de postes d'eau par « logement » était même supérieur dans les garnis, comme on le voit dans le tableau ci-dessous. La différence était dans la médiocre réputation du secteur en général et de tel ou tel établissement, elle-même souvent fonction du quartier dans lequel il se trouvait, dans les prestations hôtelières (réception, linge, entretien de la chambre) fournies dans les hôtels meublés (mais pas dans les garnis) et dans l'inévitable café-restaurant ou marchand de vin qui en occupait le rez-de-chaussée.

Proportion de WC et de postes d'eau privés et collectifs dans les logements, selon la période et le type de logement, d'après les bulletins de visite sanitaire

Équipement sur 100 logements	1930		1940	
	Garnis	Maisons	Garnis	Maisons
Postes d'eau privés	51 %	47 %	32 %	45 %
WC privés	4,5 %	23 %	4 %	26 %
Postes d'eau collectifs	9,4 %	15 %	9,5 %	14 %
WC collectifs	11 %	18 %	10 %	18 %

Extrait de l'ouvrage « Une chambre en ville », op. cit., p. 221

La situation actuelle est un héritage de ce passé. Mais on voit bien que les hôtels ont tout à fait « décroché » du reste des logements par l'aspect, la taille et le confort. Et par leur nombre : à peine 18 500 chambres selon la Préfecture de Police en 2007 alors que la capitale en comptait plus de 250 000 pendant presque tout l'Entre-Deux-Guerres et près de 200 000 encore au début des années 1960 ! Revenons aux définitions : il faut commencer par dire que les hôtels meublés ne constituent aujourd'hui qu'une partie du parc des 51 640 logements meublés ⁴. Cet ensemble englobe tout ce qui est meublé ⁵, donc les locations meublées « ordinaires » mais aussi les « pseudo hôtels », ce qu'on appelait autrefois les garnis ⁶, ainsi que la vingtaine de milliers de chambres d'hôtels meublés, objet de la présente étude. Le « meublé » déborde donc largement le seul secteur des hôtels de préfecture. Aussi, si l'on voulait prendre en compte les populations concernées par le mode de vie précaire qui caractérise l'habitat à l'hôtel, il faudrait inclure certains « garnis », ou « pseudo-hôtels », mais aussi les occupants des hôtels de tourisme bas de gamme, nouvelle clientèle d'établissements qui, jouant sur l'ampleur de la demande insatisfaite, réorientent leur pratiques commerciales. Ceux-ci, non compris dans la statistique des hôtels meublés, n'en logent pas moins, et de manière durable, des familles pour lesquelles l'accès au logement social est interminablement différé. Ainsi se poursuivent les mutations de ce secteur décemment polymorphe.

2 - Voir C. Lévy-Vroelant, les définitions « garni » et « héberger » du Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, pp.195-198 et pp. 230-232, Colin éditeur, 2002

3 - En effet, les hôtels de tourisme sont par ailleurs contrôlés par le secrétariat d'Etat au tourisme pour ce qui concerne le respect des normes d'hôtellerie touristique.

4 - cf. Observatoire de l'habitat de Paris donne en 2006 le chiffre de 51 640, soit 4,6 % des résidences principales.

5 - Ce chiffre ne comprend pas les logements foyers (foyers, résidences sociales, centres d'hébergement etc.) meublés eux aussi, mais comptés à part avec les logements collectifs.

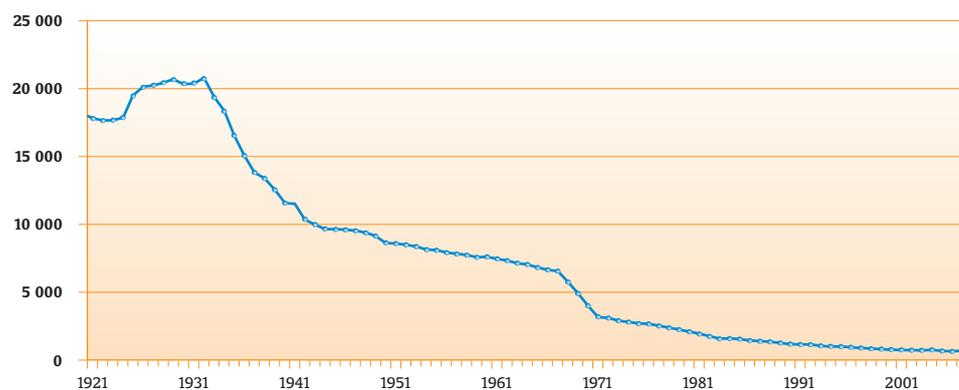
6 - À partir de quatre chambres, l'activité doit être déclarée. De tels locaux sont désignés dans le langage juridique comme de « pseudo-hôtels ». Leurs tenanciers, même s'ils sont imposés au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux, ne sont pas à proprement parler des commerçants : ils n'ont pas de fonds de commerce et ne bénéficient donc pas du statut protecteur des baux commerciaux, notamment parce qu'aucune prestation hôtelière n'est fournie.

• Les « quatre âges » des hôtels parisiens ⁷

Nous voudrions à présent revenir sur le secteur dans son allure « traditionnelle », c'est-à-dire ce que nous avons appelé le « système du garni » ⁸. Le système du garni parisien, c'est la combinaison d'une offre de logement très modeste, destinée à des hôtes de passage, jeunes hommes célibataires venus de province, dans un ensemble plus vaste formé par les logements populaires en location ordinaire. Tant qu'on pouvait en sortir, le système fonctionnait. Et comme « le meublé se réglait sur le pas du migrant » ⁹, un migrant pouvait en remplacer un autre. C'est grâce, ou au moins avec ses garnis et ses hôtels que la capitale a grandi. Mais l'expansion du secteur est aussi le signe du malheur des temps. Sa prolifération, et aujourd'hui son maintien – aussi nécessaire qu'il puisse paraître – sont toujours en rapport avec la pénurie de logements ordinaires. Le garni se développe quand certains ne trouvent pas leur place dans la ville. Ce peut être soit du fait du manque de logements (spécifiques ou non) qui leur conviendraient, soit du fait du renforcement des mécanismes qui concourent à leur exclusion du logement ordinaire. Ainsi, la diminution drastique des places de long séjour en milieu hospitalier ou médicalisé et la disparition des logements bon marché, sont, avec le durcissement des conditions de séjour des étrangers, le chômage, et les pratiques discriminantes des bailleurs privés ou publics, les facteurs qui accentuent la pression sur le secteur, les grands pourvoyeurs de clients des hôtels ¹⁰. Les décennies passent, les clientèles changent, le secteur demeure.

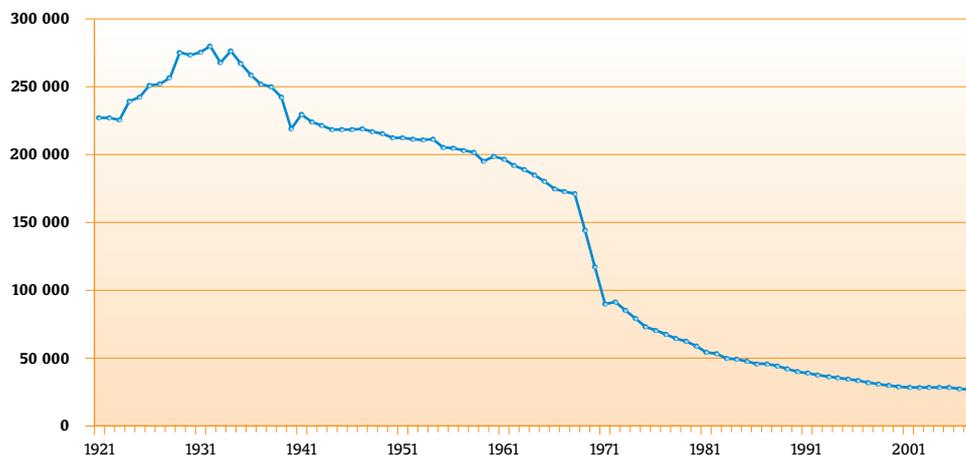
Voyons de plus près. Les chiffres du Service des garnis de la Préfecture de Police, publiés régulièrement dans l'Annuaire Statistique de la Ville de Paris depuis la fin du XIX^e siècle, véritable mine de renseignements, donnent des séries que nous avons reconstituées pour le nombre des logeurs, des chambres et, moins régulièrement, pour la population logée ¹¹. Les graphiques suivants montrent bien les quatre périodes qui se distinguent.

Nombre d'établissements déclarés à la Préfecture de Police – Situation au 1er janvier de chaque année



Graphique établi d'après les séries données en annexe, « Une chambre en ville », op. cit. ; estimations Apur pour les années 1969, 1970, 1972 à 1975, 1977 ; 1991 à 2006 et Apur-Préfecture de Police pour 2007

Nombre de chambres dans des garnis de tous types déclarés à la Préfecture de Police Situation au 1er janvier de chaque année



Graphique établi d'après les séries données en annexe, « Une chambre en ville », op. cit. ; estimations Apur pour les années 1969, 1970, 1972 à 1975, 1977 ; 1991 à 2006 et Apur-Préfecture de Police pour 2007

⁷ - En référence aux travaux d'Abdelmalek Sayad, invitant à penser le phénomène migratoire en fonction des conditions de départ et d'arrivée des migrants, elles-mêmes marquées par les contextes économiques, sociaux et politiques spécifiques qui marquent des « âges » différents.

⁸ - Nous empruntons cette formule éclairante à Alain Faure, Une chambre en ville..., op. cit.

⁹ - L'expression est d'Alain Faure, Alain Faure et Claire Lévy-Vroelant, Une chambre en ville, op. cit.

¹⁰ - Le même raisonnement peut s'appliquer à la prolifération des logements dits de fortune et aux squats.

¹¹ - Une chambre en ville, op. cit., annexes statistiques.

Premier âge ¹² : des années 1880 aux années 1930, la capitale double sa population : c'est le temps de la prolifération des garnis. À la veille de la première guerre, Paris compte quelques 12 000 établissements, ils dépasseront les 20 000 à la fin des années 1920 et au début des années 1930. Ce sont, en 1913, pas moins de 331 625 personnes qui logent dans les hôtels et les garnis, et les effectifs dépasseront encore les 300 000 à la fin de la décennie suivante : en 1929, apogée du secteur, c'est 11,7 % des parisiens qui sont ainsi logés ! Le logement populaire manque durement et malgré une législation qui tente d'empêcher la transformation des maisons ordinaires en maisons garnies et en hôtels, les propriétaires cloisonnent, meublent et louent en garni, certains de trouver de la clientèle en abondance.

Deuxième âge : après la crise de la fin des années 1930, puis la guerre, vient le temps du repli et du reflux : c'est en 1943 que le nombre des logeurs passe en dessous de la barre des 10 000, qu'il ne dépassera plus jamais. On trouve encore, à la fin des années 1950, près de 200 000 chambres à Paris. En effet, si la capitale est d'ores et déjà entrée dans une phase de décroissance démographique, la pénurie de logement est telle que se redéploie une offre « palliative », inconfortable le plus souvent, jusqu'à la fin des années 1970.

Dans les deux décennies suivantes (troisième âge), la modernisation du logement et l'accroissement du pouvoir d'achat des ménages semblent avoir triomphé du mauvais logement, le nombre de chambres passe en dessous des 100 000, tandis que les mal logés sont repoussés par les opérations de rénovation urbaine qui n'incluent que peu de programmes de logements sociaux. Mais la demande est toujours forte, et le nombre de chambres diminue moins vite que le nombre des établissements et... des clients. On s'entasse dans un secteur qui rétrécit et se dégrade.

Quatrième et dernier âge : la période qui s'ouvre au début de la décennie 1990 voit paradoxalement renaître l'intérêt pour un secteur moribond dans sa forme traditionnelle d'hôtel de préfecture, mais auquel la précarisation économique et sociale et la hausse des prix du logement redonnent une place centrale. Le temps d'une sorte de mort différée du secteur est venu, Paris ne compte plus qu'environ 650 établissements en 2007. De nouvelles formes de logements transitoires prennent le relais des hôtels tandis que ces derniers tentent de capter une clientèle à la journée, plus rentable.

Chaque âge des hôtels connaît en effet des publics différents. Mais tous les hôtels ne se ressemblent pas. Au-delà d'un statut juridique commun, les hôtels se différencient nettement selon la classe. Avant la libéralisation des prix des chambres, le barème ¹³ correspondait de près aux éléments de confort et au niveau des prestations offertes. Depuis, les établissements pratiquent des prix qui se règlent sur l'offre et la demande, sans pour autant que la rentabilité des hôtels soit importante, contrairement à ce que laisse supposer l'image largement diffusée du marchand de sommeil.

La clientèle des hôtels a toujours été une clientèle composite se répartissant selon les prix et la disponibilité des chambres. Et bien que cette idée soit répandue, le logement à l'hôtel de familles n'est pas une nouveauté. De tout temps des familles ont habité à l'hôtel, et de tout temps cela a constitué un sujet d'opprobre et d'inquiétude. De même, les étrangers, toujours largement représentés dans le secteur, n'y ont jamais été majoritaires. Si les hôtels, hier comme aujourd'hui, connaissent une certaine spécialisation en termes de clientèle – l'hôtelier peut « viser » certains publics et en refuser d'autres – les établissements ressemblent surtout au quartier dans lequel ils sont installés.

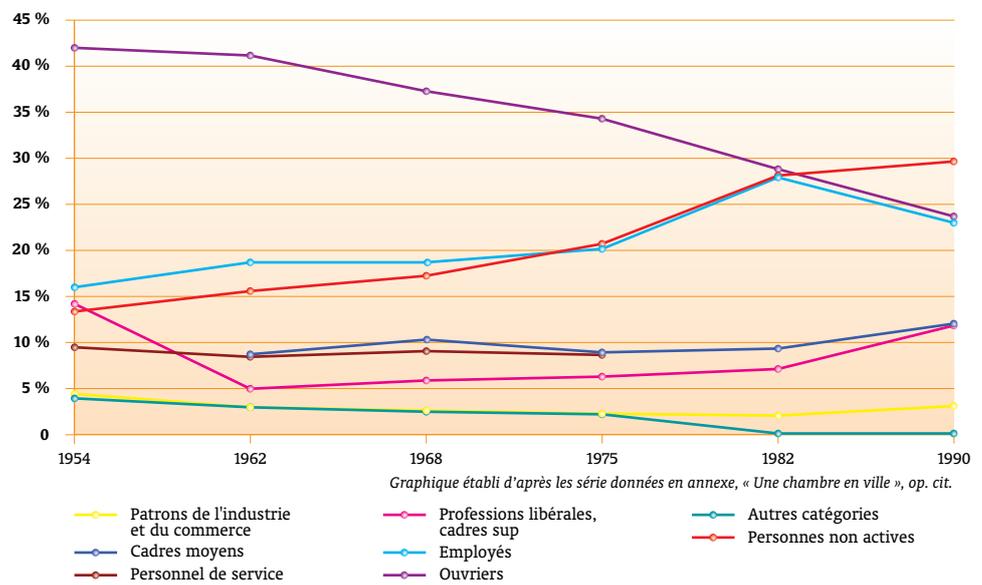
Pourtant les publics ont considérablement changé au cours du siècle. On peut dater des années de l'inflation du secteur, l'Entre-Deux-Guerres, l'entrée plus massive et surtout plus durable des familles dans les hôtels. Au fur et à mesure que le système se grippe et que l'hôtel, de tremplin, devient une nasse, la clientèle est de moins en moins composée par les publics traditionnels (hommes jeunes migrants ouvriers, jeunes couples, nouveaux venus appartenant aux classes populaires) et de plus en plus par les « nouveaux précaires », jeunes en rupture et en errance, femmes avec charge d'enfants, familles étrangères en situation administrative irrégulière sans oublier les travailleurs immigrés originaires du Maghreb qui ont vieilli dans les hôtels.

¹² - Bien entendu ce « premier âge » est relatif, les garnis ont une histoire plus ancienne, qui remonte bien avant la période contemporaine dont il est ici question.

¹³ - Les chambres sont classées par lettres et divisées en dix catégories, F, G, H, I, J, K, K bis, L, M et N, affectées d'un loyer différent suivant le confort ou le genre de location, au mois ou à la journée. Les catégories qui présentaient le meilleur confort (les catégories H, G et F) étaient aussi les plus rares. L'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 libère les prix et décroche de fait ceux-ci du classement des chambres, qu'il rend plus ou moins caduque.

Le graphique suivant montre bien l'évolution depuis les années cinquante, bien qu'il s'agisse ici d'une catégorie plus large que la clientèle des hôtels stricto sensu puisqu'elle inclut tous les locataires en meublés, au sein desquels, notons-le, la part de la clientèle des hôtels est de plus en plus réduite. Cette catégorie du recensement est cependant la seule qui permette de connaître la composition socio-professionnelle du secteur, c'est pourquoi nous y avons recours, faute de mieux. En 1954, les trois quarts des habitants des hôtels sont des ouvriers ou employés, et seulement 13 % sont inactifs. Il est significatif que les personnes non actives (retraités, chômeurs et chômeuses n'ayant jamais travaillé, étudiants) en constituent aujourd'hui la majorité. En bref, suivant d'ailleurs en cela la tendance générale, mais de manière plus accentuée, le public des hôtels est de moins en moins ouvrier et actif, de plus en plus dépendant des minima sociaux et des aides publiques.

Catégorie socio-professionnelles des locataires d'un local loué meublé (y compris les chambres d'hôtel) d'après les recensements de population de 1954 à 1990



15 - Cité par Isabelle Benjamin et Anne Sayvayre dans l'article « Déclin et recomposition du parc des hôtels meublés. Fragilisation et précarisation des occupants », in Le logement des plus défavorisés..., FORS-Recherche Sociale, n° 173, janvier-mars 2005.

• Les paradoxes du temps présent

Le secteur des hôtels est aujourd'hui réduit à la portion congrue. Les causes de cette quasi disparition méritent qu'on s'y arrête, car elles mettent en jeu l'ensemble du marché du logement populaire. On peut dire que des causes exogènes – spéculation immobilière, hausse du coût du terrain à Paris, exclusion des hôtels meublés des financements publics – sont le cadre dans lequel les causes endogènes ont prospéré : déréglementation du secteur, désintérêt des héritiers concernés pour ce type de bien, trop faible marge de profit des gérants et des propriétaires. Mais qu'on ne s'y trompe pas. Faute d'agir sur les causes exogènes, c'est-à-dire sur les conditions même du marché et du redéploiement de l'offre de logements accessibles, le secteur des hôtels connaîtra la même fin que l'ensemble du parc de logements privés à bon marché. Quant aux habitants, ils seront encore et toujours face à ce dilemme bien résumé par l'un d'entre eux, menacé d'expulsion de l'hôtel où il demeure : « ils m'ont dit mes droits mais ils ne m'ont pas dit comment faire... »¹⁴

L'action publique se déroule dans un contexte difficile dont tous les aspects doivent être bien connus des décideurs. Dans les années de la rénovation urbaine généralisée, on a cru pouvoir en finir avec les hôtels, ce « non logement ». Suite au rapport établi sous la direction du député Carton, en 1990, l'extinction des hôtels meublés a été préconisée. Cependant, la précarisation sociale gagnant du terrain, leur fonction de « logement social de fait » était aussi reconnue. Le rapport recommandait donc la création d'un nouveau type de logement meublé. C'est ainsi que les résidences sociales ont été conçues en 1994, sur le principe des logements foyers, comme un intermédiaire entre le centre d'hébergement et le logement social. Le conventionnement en résidence sociale étant ouvert pour des établissements déjà existants : les hôtels meublés, comme les foyers, étaient ainsi censés « muter » et ouvrir des perspectives « d'insertion » dans un logement ordinaire. Pourtant, si la formule « résidence sociale » pallie certains des défauts des hôtels en tirant vers le haut les éléments de confort, elle en a perdu la qualité principale : l'immédiateté et l'inconditionnalité de l'accès qui caractérisent le rapport de clientèle, puisque l'entrée en résidence se fait sur prescription sociale. Le « produit » ainsi transformé n'a plus qu'un lointain rapport avec l'hôtel meublé mais surtout, conçu pour être l'antichambre du logement social, il n'est ouvert qu'à des candidats potentiellement recevables pour ce dernier et donc, sauf exception, fermé à une partie de la clientèle actuelle des hôtels.

La réalité, c'est que cette clientèle est aujourd'hui logée à l'hôtel, faute de mieux, grâce à des fonds publics. Des hôteliers, conscients de l'opportunité et de la saturation des structures d'hébergement, se spécialisent dans l'accueil de familles orientées par les services sociaux de la Ville et les opérateurs sociaux de l'Etat. Chaque jour, à Paris, selon l'APUR, ce sont ainsi 10 000 nuitées environ qui sont financées par l'aide sociale¹⁵.

La boucle est bouclée et en effet, dans les circonstances actuelles, il ne reste qu'à tenter de desserrer l'étau qui asphyxie les hôtels et les soustraire à la spéculation immobilière. Cette action ne se justifie pas tant parce qu'elle permet aux familles exclues du logement ordinaire de s'y maintenir – il faut le dire et le répéter, vivre à l'hôtel est pour les familles une aberration sur le plan humain, social et économique – que pour sauvegarder un secteur qui, si le droit au logement était une réalité, pourrait jouer à nouveau son rôle de parc d'accueil et de tremplin, et garantir la fonction d'hospitalité qui sied à la grande ville. La fonction capitale a aussi des inconvénients entraînés par sa gloire même : l'attractivité de Paris intra muros est une donnée structurelle, qui demande à la réflexion et à l'action un changement d'échelle... mais ceci est une autre histoire.

Même du temps de l'apogée du secteur, où le service des garnis de la Préfecture de Police était déjà assuré par une vingtaine d'inspecteurs, où les établissements étaient visités très régulièrement et où les procès verbaux tombaient très facilement, la tolérance était manifeste. La propension à la tolérance était d'autant plus grande que la pression sur le secteur était forte. Mais la tolérance a ses limites, et les conditions d'accueil doivent aujourd'hui être améliorées faute de quoi le discrédit risque de tomber sur l'action publique. L'enjeu véritable, c'est de remettre ce qui reste du secteur à flot, c'est-à-dire de permettre aux hôteliers de dégager des bénéfices satisfaisants, à savoir un bon équilibre financier – quel bailleur privé n'aurait les mêmes exigences ? – tout en offrant un rapport qualité prix acceptable et une transparence de la gestion en contrepartie des facilités accordées. Nécessairement, l'aide publique doit s'accompagner d'un contrôle de la qualité de la prestation. Il n'en reste pas moins que les objectifs seront difficilement remplis sans la participation active et accompagnée des intéressés. Mais il faut faire vite : il y a peu

15 - APUR, note « Hôtels Meublés, enquête 2005 », décembre 2005

16 - APUR, idem.

encore, le café et le restaurant étaient le complément de presque tous les hôtels, la garantie de l'équilibre de leurs recettes. Aujourd'hui, d'après l'Apur, 60 % des hôtels meublés parisiens pratiquent encore la location au mois et seulement 30 % d'entre eux sont associés à un commerce au rez-de-chaussée ¹⁶. L'hôtel meublé parisien n'est plus que l'ombre de lui-même. Encore très présent dans les arrondissements de l'est et du nord de Paris, vers lesquels il s'est massivement réfugié, comme en attestent les cartes suivantes, il n'a pas encore dit son dernier mot.

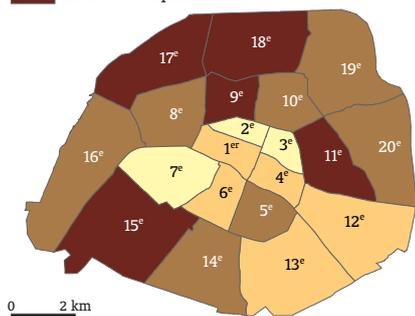
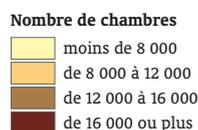
On le voit, les hôtels parisiens se sont réfugiés dans l'Est et le Nord de la capitale. Pour les hôtels qui demeurent, pour les quartiers aussi qui les abritent, il importe d'améliorer les conditions d'accueil sans que la rénovation n'aboutisse à en chasser les habitants. Ceux-ci fragilisés par le chômage et la faiblesse de leurs ressources, ont aussi un « droit à la ville ». La mobilisation inédite de financements de l'Etat et de la Ville intervient dans un contexte qui la rend à la fois nécessaire et... insuffisante.

Nombre de chambres meublées par arrondissement à Paris entre 1936 et 1987 d'après les statistiques préfectorales et d'après l'Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social en 2007 (Préfecture de Police - Apur)

Nb chambres meublées	1936	1948	1967	1977	1987	2007
1 ^{er}	8 810	7 869	6 321	1 156	445	192
2 ^e	7 798	6 681	4 584	1 282	669	304
3 ^e	6 011	5 197	4 234	1 633	624	355
4 ^e	8 151	6 427	3 909	1 143	381	283
5 ^e	14 202	11 213	8 283	1 532	620	216
6 ^e	9 370	10 550	6 694	1 143	534	165
7 ^e	7 150	5 905	4 506	484	166	86
8 ^e	12 197	11 957	10 046	283	143	108
9 ^e	16 168	15 579	12 794	1 279	850	393
10 ^e	12 783	11 814	10 035	2 560	1 865	1 486
11 ^e	17 979	14 500	11 998	7 161	5 044	2 594
12 ^e	10 189	8 853	7 343	3 143	1 952	952
13 ^e	9 943	8 622	5 975	2 770	1 783	593
14 ^e	12 588	10 258	8 528	3 427	1 802	703
15 ^e	20 160	15 950	12 906	4 054	2 074	683
16 ^e	12 103	8 462	5 950	635	336	148
17 ^e	21 710	17 522	13 592	5 251	3 525	1 613
18 ^e	23 423	18 194	14 659	8 651	6 782	3 796
19 ^e	13 686	10 213	7 629	4 411	3 073	1 636
20 ^e	15 425	10 373	8 771	5 492	3 512	1 941
Total Paris	259 846	216 139	168 757	57 490	36 180	18 247

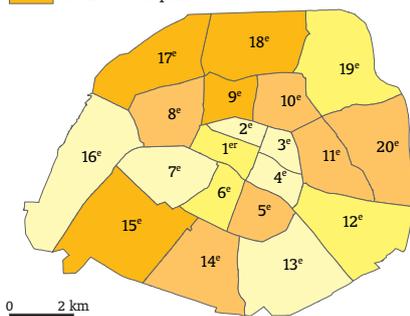
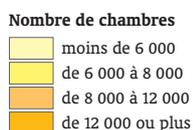
Extrait de l'ouvrage « Une chambre en ville », op. cit., p. 276 complété par l'Apur

Nombre de chambres meublées en 1936 (Paris : 259 846)



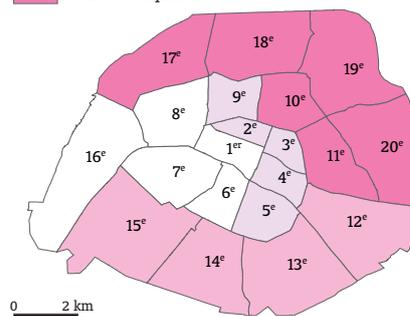
1936

Nombre de chambres meublées en 1967 (Paris : 168 757)



1967

Nombre de chambres meublées en 2007 (Paris : 18 247)



2007

Le diagnostic en 2007 : un parc de basse qualité auquel ont recours les ménages à faibles revenus ou en situation précaire

- **Près de 650 hôtels meublés en activité en 2007 et plus d'une centaine d'hôtels de tourisme qui pratiquent l'hébergement social**

- **650 hôtels meublés à Paris en 2007**

À Paris, il revient encore de nos jours à la Préfecture de Police de contrôler la salubrité des hôtels et leur sécurité, ce qui la conduit à dénombrer les hôtels meublés en activité. En janvier 2007, les états statistiques de la Préfecture de Police indiquent le chiffre de 648 hôtels meublés. Ce parc représente environ 18 000 chambres soit une moyenne de 28 chambres par hôtel ¹⁷.

Ce chiffre de 18 000 chambres correspond à 1,6 % des 1,1 millions de résidences principales de la capitale. D'un autre point de vue, il représente 19 % du parc hôtelier parisien, si on définit celui-ci comme la somme des hôtels meublés (18 000 chambres) et des hôtels de tourisme (76 000 chambres)

Paris reste, de très loin, la ville française qui concentre le plus grand nombre d'hôtels meublés mais ceux-ci sont également présents dans les quartiers anciens d'autres grandes villes de province et communes de la banlieue parisienne. D'après les renseignements fournis par les agences d'urbanisme et les services municipaux, on comptait 187 hôtels meublés à Marseille en 2005 et 122 à Roubaix. Parmi les grandes villes ayant plus d'une centaine d'hôtels meublés sur leur territoire, figurent également Lyon et Lille. En périphérie parisienne, 40 hôtels meublés sont dénombrés à Montreuil en 2005 ainsi que quelques dizaines à Clichy, Aubervilliers, Saint-Denis et Issy-les-Moulineaux.

À Paris, les hôtels meublés sont surtout situés dans le quart Nord-Est du territoire. Six arrondissements réunissent à eux seuls les deux tiers des établissements (421 des 648). Il s'agit du 18^e arrondissement (126 hôtels), du 11^e (76 hôtels), du 17^e (63 hôtels), du 20^e (64 hôtels), du 10^e (47 hôtels) et du 19^e (45 hôtels).

Si la taille moyenne des hôtels meublés s'établit à 28 chambres, le parc comprend à la fois des hôtels de grande dimension et d'autres très petits. 50 hôtels meublés disposent de plus de 50 chambres tandis qu'une centaine ont moins de dix chambres. D'autre part environ 30 % des hôtels meublés ont une activité annexe, généralement un bar ou un café, parfois un restaurant, qui garantit à l'hôtelier une source complémentaire de revenus.

- **60 % ont une clientèle en majorité sédentaire**

D'après les affichettes apposées à l'entrée des hôtels, la location « au mois » traditionnelle reste le mode d'accueil choisi par 38 % des hôteliers en meublé. Les autres proposent un tarif « à la journée » qui leur permet de s'ouvrir à une clientèle de passage formée de touristes, de provinciaux ou de parisiens en rupture de domicile. En fait nombreux sont les hôteliers qui accueillent à la fois des clients sédentaires et des clients occasionnels. On estime qu'un peu plus de 60 % des hôtels meublés fonctionnent avec une clientèle à dominante de sédentaires, soit qu'ils pratiquent uniquement la location au mois, soit qu'ils accueillent une clientèle adressée par les services sociaux pour des séjours de longue durée.

¹⁷ - Le nombre de chambres n'est pas toujours connu de l'observatoire. En revanche il est précisément indiqué pour 538 des 648 établissements parisiens. Ceux-là totalisent 15 178 chambres, soit une moyenne de 28 chambres par hôtel. L'estimation de 18 280 chambres est basée sur l'application de cette moyenne à l'ensemble des établissements parisiens.

En théorie, le caractère commercial d'un hôtel meublé implique que des prestations hôtelières soient proposées aux occupants ¹⁸, telles qu'un service de petit-déjeuner, le ménage des parties communes et des chambres, ou le blanchissage des draps. En réalité de tels services ne sont couramment proposés que dans les hôtels meublés des arrondissements centraux, qui fonctionnent de fait comme des hôtels de tourisme avec des tarifs à la journée. Dans près de la moitié des hôtels meublés parisiens – ceux notamment qui accueillent des occupants sédentaires – les prestations hôtelières sont pratiquement inexistantes.

• **Un rythme de disparition qui se ralentit**

Le nombre d'hôtels meublés en activité est en réduction constante mais le rythme des disparitions paraît se ralentir ces dernières années. Il restait 1 200 hôtels meublés en 1989 et 714 en 2000 d'après les estimations de l'Apur. En 2007, le chiffre de 650 hôtels meublés selon la Préfecture de police suggère un meilleur maintien. On compte une dizaine de cessations d'activité chaque année au lieu de 45 par an entre 1990 et 2000.

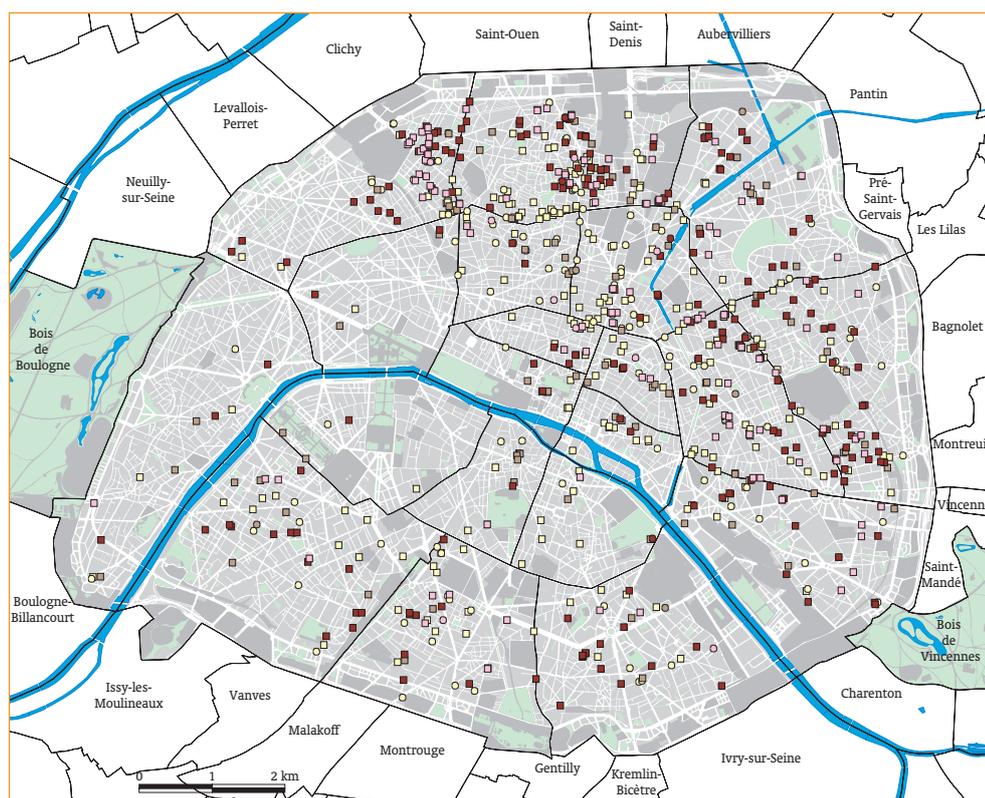
Les causes de ces disparitions sont diverses. Une partie d'entre elles renvoie à la qualité souvent médiocre des bâtiments, dont beaucoup ont dû être démolis. D'autre part la rentabilité inégale des hôtels meublés a favorisé les transformations en hôtels de tourisme ou en copropriétés d'habitation. Plus généralement, la crise de la propriété par immeuble entier a touché les hôtels meublés au même titre que les autres immeubles appartenant à des personnes physiques : rares sont les héritiers qui ont fait le choix de conserver ces patrimoines grevés de droits d'héritage élevés.

On estimait dans les années 1990 que les fermetures d'hôtels meublés donnaient lieu à une démolition totale de l'immeuble dans 40 % des cas, une transformation en hôtel de tourisme dans 30 % des cas et un passage à la copropriété d'habitation dans les 30 % de cas restants ¹⁹.

Depuis 2000, le rythme des fermetures s'est ralenti et les destinations ont sans doute elles aussi évolué, notamment parce que la Ville de Paris est devenu un acquéreur important d'hôtels meublés en vue de réaliser des logements sociaux.

¹⁸ - Le Code du commerce qui régit les rapports entre l'hôtelier et ses clients implique la fourniture d'une chambre meublée et de prestations annexes pour une durée limitée.

¹⁹ - Les hôtels meublés dans les 11^e et 17^e arrondissements de Paris. APUR. Mai 1990



Arrondissements	Hôtel meublés		Hôtels de tourisme utilisés par les services sociaux	
	Nombre	%	Nombre	%
1 ^{er}	10	2 %	1	1 %
2 ^e	16	2 %	1	1 %
3 ^e	16	2 %	2	2 %
4 ^e	13	2 %	1	1 %
5 ^e	9	1 %	2	2 %
6 ^e	10	2 %	2	2 %
7 ^e	4	1 %	1	1 %
8 ^e	5	1 %	1	1 %
9 ^e	16	2 %	14	11 %
10 ^e	47	7 %	20	16 %
11 ^e	76	12 %	7	5 %
12 ^e	33	5 %	9	7 %
13 ^e	26	4 %	7	5 %
14 ^e	28	4 %	11	9 %
15 ^e	31	5 %	8	6 %
16 ^e	10	2 %	2	2 %
17 ^e	63	10 %	11	9 %
18 ^e	126	19 %	18	14 %
19 ^e	45	7 %	4	3 %
20 ^e	64	10 %	7	5 %
Total Paris	648	100 %	129	100 %

Source : Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, février 2007

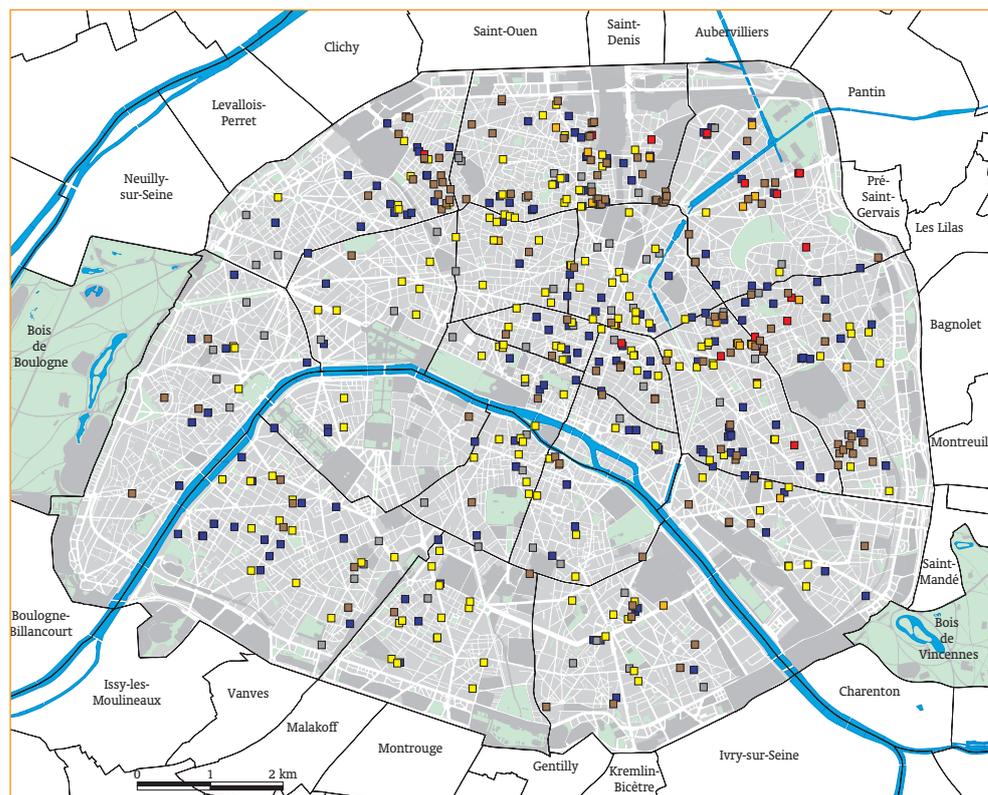
• Une partie des hôtels de tourisme s'ouvre aussi à une occupation sédentaire

Face au déclin de l'hôtellerie meublée, alors que la demande d'hébergement temporaire ne faiblit pas, et qu'une partie de la demande de logements ordinaires est détournée vers ce secteurs, certains hôtels de tourisme se sont ouverts ces dernières années à une occupation de type meublé. En 2007, on dénombre ainsi 129 hôtels de tourisme ayant accepté d'accueillir des ménages orientés par les services et opérateurs sociaux²⁰. Ils sont concentrés dans les 9^e, 10^e, 17^e et 18^e arrondissements. Ces hôtels correspondent à la partie la plus modeste de la petite hôtellerie puisque 58 % n'ont aucune étoile ou une seule, 37 % ont deux étoiles. Ces quelques 130 hôtels représentent 4 500 chambres²¹.

Au total, hôtels meublés et hôtels de tourisme pratiquant de l'hébergement social constituent un ensemble de 780 établissements et 23 000 chambres environ.

20 - Selon les données transmises par les opérateurs sociaux de la DASS et les services sociaux de la Ville de Paris.

21 - Les hôtels de tourisme représentent 4 098 chambres pour les 116 hôtels dont le nombre de chambre est renseigné, soit une estimation de 4 553 chambres pour l'ensemble des 129 établissements, en se basant sur une moyenne de 35 chambres pour les hôtels non renseignés.



Nouvelle fonction des hôtels meublés ayant cessé leur activité de 1980 à 2005

- logements privés (168 hôtels)
 - hôtels de tourisme (155)
 - vide ou démoli (125)
 - logements sociaux ordinaires (21)
 - FJT, RS ou hôtel social (16)
 - autre (69)
- Total : 554 hôtels

- espaces verts
- équipements

Sources : Préfecture de Police, Préfecture de Paris, Ville de Paris, APUR 2007

• Occupation et fonctionnement des hôtels meublés

• Profil des occupants sédentaires à partir du recensement de 1999

L'analyse ci-dessous repose sur les données du recensement de 1999, qui fournit des résultats sur 11 040 personnes ayant déclaré résider de façon permanente dans une chambre d'hôtel à Paris²². Ce dénombrement n'est pas exhaustif puisque le nombre de personnes recensées en 1999 est inférieur à celui des chambres d'hôtels meublés en 2000 (20 000 environ selon les estimations de l'Apur). L'omission d'une part importante de la population des hôtels meublés dans le recensement – sans doute plus de la moitié – tient à trois types de difficultés auxquelles sont confrontés les agents recenseurs : difficulté de distinguer les hôtels meublés des hôtels de tourisme ; difficulté de distinguer parmi les occupants les simples passagers de ceux dont la chambre constitue la résidence principale ; difficulté enfin d'obtenir des renseignements de tous les occupants, dont certains sont rétifs au recensement.

Les chiffres doivent donc être considérés avec prudence puisqu'ils ne représentent qu'environ 50 % de la population considérée. Les données de structure, observées en pourcentages, sont sans doute les plus pertinentes, même si des déformations sont là aussi probables. L'exploitation réalisée confirme en tous les cas l'image des hôtels meublés comme « logements sociaux de fait » pour des personnes souvent isolées et d'origine étrangère. Cette image est à nuancer car le recours massif aux hôtels meublés pour hébergées des familles en difficultés date d'après le recensement de 1999 et a sensiblement modifié l'occupation de ces établissements.

• une population masculine d'âge mur, mais aussi des familles comprenant des enfants

Les occupants des hôtels meublés forment une population majoritairement masculine (70 % d'hommes) et d'âge mûr, la moyenne d'âge étant de 44 ans. Les femmes y sont plus jeunes que les hommes, avec une moyenne d'âge de 38 ans contre 46 pour les hommes. Toutefois derrière ces moyennes, la grande diversité de la population logée en hôtels meublés apparaît dans la pyramide des âges, où sont présentes toutes les classes d'âges.

Jusqu'à 25 ans, la répartition entre les hommes et les femmes est équilibrée. Le recensement dénombre 1 021 enfants de moins de 15 ans vivant en hôtels, soit 9 % des occupants des hôtels meublés. À noter que les moins de 15 ans représentent 13 % de la population parisienne en 1999.

À partir de 25 ans la population devient majoritairement masculine, la clientèle traditionnelle des hôtels meublés étant formée de travailleurs isolés. Ainsi les hommes âgés de 40 à 64 ans représentent 41 % de la population des hôtels meublés alors que ce groupe ne représente que 14 % de la population parisienne.

On relève également la présence dans les hôtels meublés d'une population âgée, représentant 2 009 personnes de 60 ans ou plus, soit 18 % des occupants. Cette part est proche de celle observée dans l'ensemble de la population parisienne (19 %).

• une majorité de personnes isolées et étrangères

La part des chambres d'hôtels occupées par une personne seule s'élève à 83 %. Mais à cet égard, on sait que les membres d'une même famille peuvent se trouver répartis sur plusieurs chambres. Cette situation est souvent proposée par les hôteliers aux familles avec enfants placées par les services sociaux. Néanmoins un enfant n'est jamais logé seul dans une chambre. Le recensement indique que 1 144 chambres accueillent au moins un adulte et un enfant, soit 13 % des chambres.

La part des personnes de nationalité étrangère dans la population des hôtels meublés s'établit à 44 % selon le recensement de 1999. Ceux-ci sont principalement originaires du Maghreb (64 %) ou des pays d'Afrique noire (18 %). Les Algériens, qui représentent un peu plus de 20 % des résidents des hôtels parisiens, constituent le groupe d'étrangers le plus nombreux. À Paris, les étrangers représentaient 14,5 % de la population en 1999.

²² - L'exploitation réalisée à partir du recensement de 1999 porte sur la population ayant déclaré comme « résidence principale » une « chambre d'hôtel » à Paris. La variable « locataire ou sous locataire en meublé » n'a pas été exploitée car elle conduirait à inclure dans la population étudiée les locataires d'appartements meublés, nombreux à Paris, mais qui ne résident pas en hôtel, ainsi qu'il a été signalé p. 8.

- **un accès limité à l'emploi**

Le taux d'activité des résidents en hôtels meublés, c'est-à-dire le poids des actifs dans la population totale, est proche de celui des parisiens : 59 % en hôtel meublé contre 61 % dans l'ensemble de la population parisienne.

En revanche, le taux de chômage est 3 à 4 fois plus élevé que dans la population parisienne. Il s'élève à 41 % en hôtel meublé contre 12 % à Paris en 1999. À noter que les demandeurs et déboutés du droit d'asile, nombreux en hôtels meublés et qui n'ont pas l'autorisation de travailler sur le territoire, font partie des chômeurs recensés. Ce n'est pas la seule explication : ce taux de chômage très considérable rend compte d'une grande précarité sociale.

La répartition par catégories socioprofessionnelles confirme le caractère très populaire de l'occupation des meublés. Alors que les cadres en sont pratiquement absents, les employés représentent 19 % des actifs (moyenne parisienne : 13 %), les ouvriers 24 % (moyenne parisienne : 5,5 %).

- **Évolutions du profil d'occupation entre les recensements de 1990 et de 1999**

La comparaison des résultats des recensements de 1990 et de 1999 montre d'abord une forte réduction de la population des hôtels meublés, qui serait passée de 18 920 personnes en 1990 à 11 040 en 1999. Cette évolution est peu fiable compte tenu de la fragilité des comptages réalisés aux deux dates, mais elle fait écho à la fermeture de nombreux hôtels, mise en évidence aux précédents chapitres. D'autre part la comparaison 1990-1999 met en lumière trois évolutions importantes parmi les occupants :

- **une tendance au vieillissement**

La moyenne d'âge des occupants serait passée de 41 ans en 1990 à 44 ans en 1999. Plus précisément, la proportion d'occupants âgés de 60 ans ou plus a connu une progression sensible, passant de 12 % à 18 %.

- **une diminution du poids des étrangers**

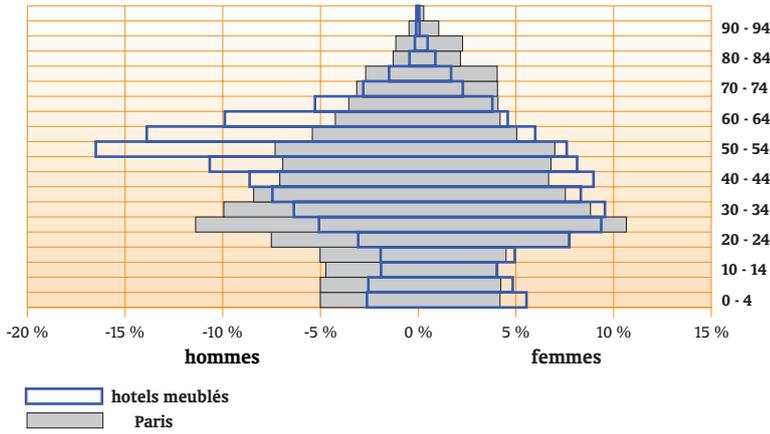
La part des personnes de nationalité étrangère a diminué entre 1990 et 1999. Elle était de 55 % en 1990, contre 44 % en 1999. Parmi les étrangers, la part des maghrébins s'est réduite, passant de 70 % en 1990 à 64 % en 1999.

- **une précarisation sensible**

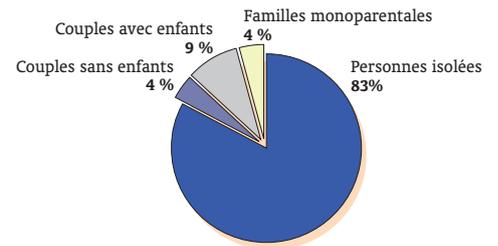
Le taux de chômage a progressé de façon spectaculaire pour atteindre 41 % en 1999 au lieu de 21 % en 1990. Dans le même temps, au niveau de l'ensemble de la population parisienne, le taux de chômage passait de 9 % en 1990 à 12 % en 1999 ²³.

Ces données reposent, comme on l'a dit, sur des résultats qui sous-estiment nettement la population des hôtels meublés, et introduisent sans doute des déformations structurelles. Elles doivent donc être considérés avec précaution. Toutefois la tendance à l'aggravation des difficultés économiques auxquelles sont confrontés les occupants des hôtels meublés peut difficilement être mise en doute.

Pyramides des âges



Composition familiale

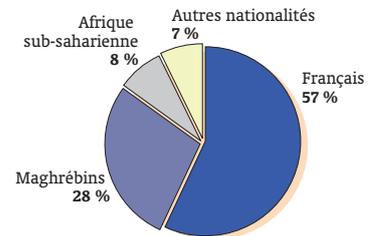


Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999, 1990

Nationalités

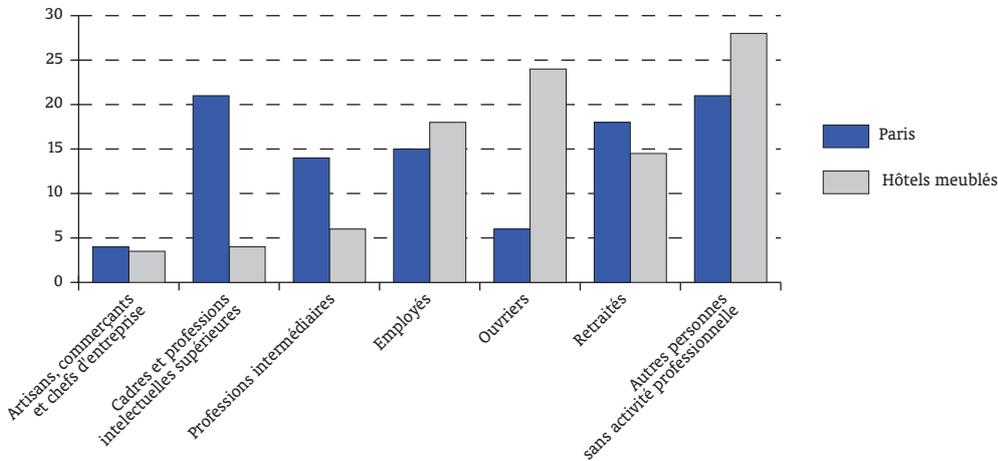
Nationalités	Effectifs
Français de naissance	5 285
Algériens	2 361
Nationalités d'Afrique sub-saharienne	894
Français par acquisition	855
Marocains	512
Autres nationalités d'Europe	534
Autres nationalités d'Asie	223
Tunisiens	190
Nationalités d'Amérique et d'Océanie	56
Total	10 910

Nationalités



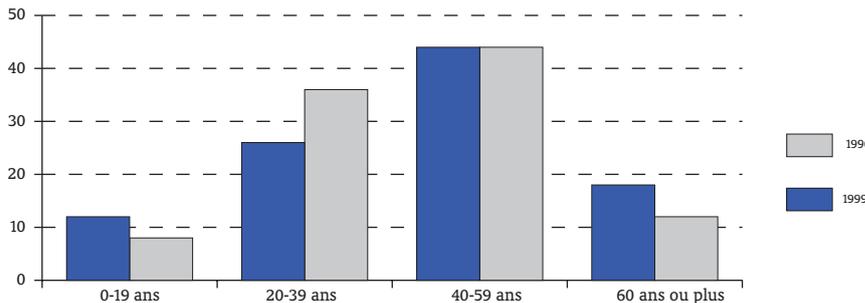
Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999, 1990

Catégories socio-professionnelles (en %)



Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999, 1990

Évolution de la répartition par âge (en %)



Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999, 1990

• Hébergement d'urgence et hôtellerie meublée

Il importe de restituer le contexte dans lequel évolue la question des hôtels meublés et de leur utilité sociale.

Les parisiens démunis, lorsqu'ils ne sont plus en mesure de se loger, font appel aux services sociaux de l'Etat ou du Département. Ceux-ci animent à Paris un dispositif d'hébergement d'urgence important et structuré mais qui est en même temps considéré comme inadapté, saturé et ayant à pallier un fort déficit régional. Le dispositif parisien concentre en effet près des deux tiers (63 %) des capacités régionales dédiées à l'hébergement d'urgence.

Le dispositif parisien s'organise entre des Centres d'hébergement d'urgence (CHU), qui accueillent les personnes ou familles sans abri pour une nuit à quelques mois, et des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), qui proposent un contrat d'hébergement avec une durée de séjour en principe limitée à 6 mois.

L'insuffisance de ces centres d'accueil est mise en évidence dans un récent rapport ²⁴ qui indique que l'on peut situer « le nombre des personnes sans abri chaque nuit à Paris entre une hypothèse basse de 2 000 personnes et une hypothèse haute de 5 000 personnes ». La Ville de Paris quant à elle estime le déficit du dispositif d'hébergement d'urgence à 5 000 places en Ile-de-France.

Dans ce contexte, les pouvoirs publics et les associations ont largement recours aux chambres d'hôtel pour assurer l'hébergement provisoire de personnes démunies : familles à la rue, personnes seules et sans ressources, demandeurs d'asile ou personnes déboutées du droit d'asile. Le coût en est élevé puisqu'il serait voisin de 55 millions d'euros en 2005. Certes il permet l'hébergement permanent de plus de 4 000 familles, qui autrement se retrouveraient à la rue, mais dans des conditions reconnues comme peu satisfaisantes. L'hébergement en hôtel est donc une solution par défaut qui a permis aux pouvoirs publics de gérer des situations de crise, mais qui devra à terme être dépassée.

Une action s'est amorcée en mars 2007, à l'initiative de Ville de Paris, pour remplacer progressivement l'hébergement en hôtel par un système de location – via des associations – auprès de bailleurs privés qui se porteraient volontaires.

Il s'agit d'un système inspiré du dispositif britannique, mais celui-ci s'appuie sur un financement de l'Etat aux collectivités territoriales, sans lequel une application généralisée à des dizaines de milliers de logements serait difficilement envisageable ²⁵.

Aujourd'hui, les principaux acteurs de l'urgence ont encore largement recours aux hôtels. Ces acteurs sont d'une part la DASS de Paris, à travers le Samusocial de Paris, d'autre part le Département de Paris, au titre de l'aide sociale à l'enfance.

• La DASS de Paris prend en charge 3,14 millions de nuitées en 2006, à travers le Samusocial de Paris ou ses partenaires

Le dispositif d'hébergement d'urgence des familles à Paris est porté par deux opérateurs : le Samusocial de Paris et le Centre d'action social protestant (CASP) ²⁶.

La CAFDA prend en charge l'hébergement de familles en attente d'une place en centre d'accueil pour demandeurs d'asile. Cela représente près de 2 500 nuitées en hôtels, dont la majorité sont sur le territoire parisien.

Le Samusocial de Paris quant à lui n'étant pas en mesure d'effectuer un suivi social de chacune des familles faisant appel à ses services, il s'appuie sur l'expertise et l'expérience de deux autres structures : l'Association pour les Travailleurs Migrants et leurs familles (APTAM) et les Oeuvres Hospitalières Françaises de l'Ordre de Malte (OHFOM). Ainsi, une famille relevant du dispositif d'urgence pourra être orientée à l'hôtel selon sa situation personnelle, par l'APTAM, l'OHFOM ou encore le 115 de Paris. L'APTAM est une association qui accompagne des familles étrangères. En 2005, cette association prend en charge 912 500 nuitées en hôtel, dont le financement est assuré par le Samusocial de Paris.

24 - Rapport de Madame de Fleurieu sur les personnes sans abri. 9 août 2006.

25 - « La prévention et la lutte contre le "sans abrisme" en Angleterre ». Anil habitat actualités n°99, janvier 2007

26 - En août 2000, la Direction de l'action sanitaire et sociale (DASS) de Paris et la Direction de la population et des migrations (DPM) ont demandé au CASP d'ouvrir un lieu d'accueil sur Paris pour les familles en attente du statut de réfugié et d'une place en Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) : c'est la Coordination de l'accueil des familles demandeuses d'asile, ou « CAFDA ».

L'OHFOM, quant à elle est spécialisée dans l'accompagnement des familles déboutées du droit d'asile. En 2005, l'OHFOM prend en charge 365 000 nuitées en hôtel, financées par le Samusocial de Paris.

Enfin, le 115 de Paris, est le numéro d'urgence départementalisé dont la DASS de Paris a confié la gestion au Samusocial de Paris ²⁷. Son rôle est d'orienter ou d'organiser l'hébergement des personnes sans domicile. À Paris 1 000 à 1 500 appels quotidiens sont reçus. Si les isolés sont en majorité orientés vers des centres d'hébergement spécialisés, les familles sont généralement hébergées en hôtels. Le Samusocial de Paris prend en charge la totalité des frais d'hébergement des familles suivies. Il démarché et négocie avec certains hôtels directement ou fait appel, parfois, à des prestataires, sans surcoût. Les hôteliers sont payés sur la base d'un tarif unique de 16,50 € par nuit et par personne. Cela représente une dépense moyenne annuelle de 37 millions d'euros.

Le 115 a connu une montée en régime rapide depuis sa création. En 2005, ce service d'urgence a pris en charge 1,1 millions de nuitées d'hôtels contre 0,96 millions en 2004 et 0,34 millions en 2002. Environ les deux tiers de ces nuitées sont alloués à des familles (63 % en 2005) et un quart à des isolés (37 % en 2005).

Un état statistique réalisé par l'Observatoire du Samusocial de Paris indique un effectif de 2 704 familles hébergées au 24.09.2 006 par le 115, totalisant 7 671 personnes ²⁸, soit une taille moyenne de 2,8 personnes par famille. Parmi ces personnes, la moitié sont des adultes et l'autre des enfants.

Le profil des familles prises en charge est marqué par le poids des familles monoparentales et celles de nationalité étrangère. Ainsi 70 % des familles accueillies sont monoparentales, presque toujours des femmes seules avec enfants. D'autre part 96 % des familles prises en charge sont de nationalité étrangère et 1 % de nationalité française tandis que pour 4 %, la nationalité n'est pas connue. Parmi les familles étrangères dont on connaît l'origine, les familles originaires d'Afrique noire et du Maghreb sont les plus nombreuses (75 %).

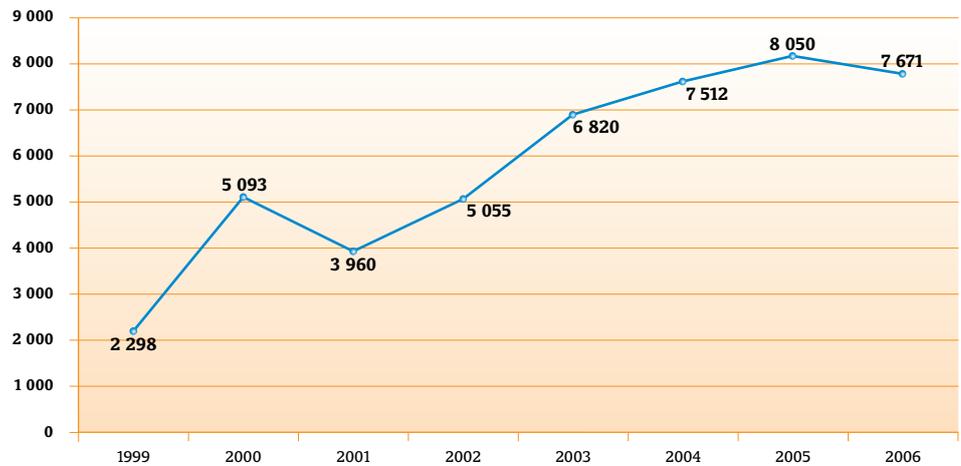
La prise en charge est de plus en plus longue. Lorsqu'elles font appel au 115 de Paris, les familles se voient proposer des solutions d'hébergement par séquences de 31 jours. Entre 2000 et 2006, le nombre moyen de nuitées par famille a été multiplié par trois pour atteindre 144 nuits en 2006.

Au total en 2005, le Samusocial de Paris (c'est-à-dire 115, APTM et OHFOM) a pris en charge 3,14 millions de nuitées, ce qui correspond à l'hébergement de 8 610 personnes par mois, presque toutes hébergées dans des hôtels parisiens, mais également faute de place disponible, dans des hôtels de proche banlieue et parfois de grande banlieue.

²⁷ - Auparavant, depuis novembre 1995, le Samusocial de Paris fonctionnait avec un numéro vert, 0800 306 306, accessible de jour comme de nuit. En mai 1997, par circulaire ministérielle, ce numéro vert est devenu le 115.

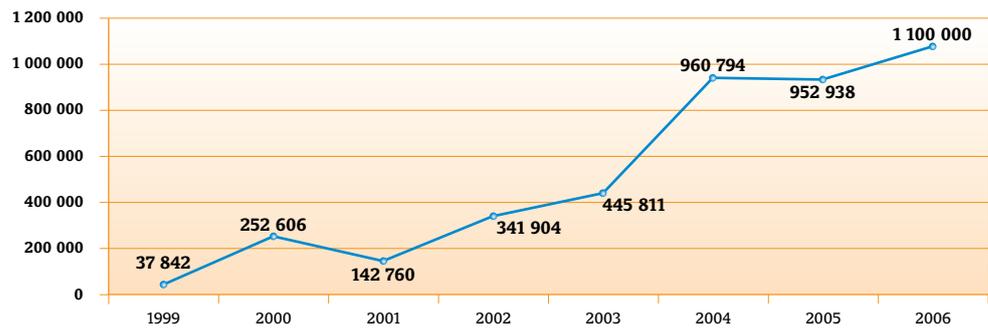
²⁸ - Le nombre de personnes prises en charge est probablement surestimé en raison de doublons dans la base de données du 115. Il arrive en effet qu'une même personne soit enregistrée avec deux orthographes différentes.

Nombre de personnes hébergées en famille par le 115 de Paris, de 1999 à 2006



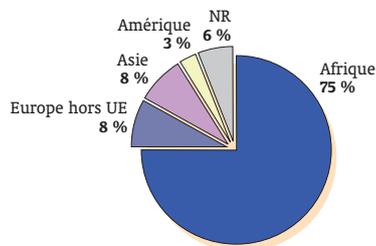
Source : Observatoire du Samusocial de Paris, 2007

Nombre de nuitées financées pour des personnes en famille par le 115 de Paris, de 1999 à 2006



Source : Observatoire du Samusocial de Paris, 2007

Origine des personnes de nationalité étrangère hébergées en famille par le 115, en 2006



Source : Observatoire du Samusocial de Paris, 2007

- **le Département de Paris prend en charge 1,3 millions de nuitées au titre de l'aide sociale à l'enfance**

Dans le cadre de ses missions visant à la prévention et à la protection de l'enfance, le Département de Paris accorde des aides financières à des familles en grande précarité. Initialement prévues pour le soutien socio-éducatif à domicile des familles, ces aides versées aux familles sont, depuis 2003, majoritairement consacrées au paiement de frais d'hébergement en hôtels.

En 2006, au titre de l'ASE, les services sociaux de la Ville de Paris ont participé au financement de 1,320 millions de nuitées, ce qui correspond en moyenne à l'hébergement de 1 100 familles bénéficiaires par mois (3 671 personnes) ²⁹. Cela représente une dépense moyenne annuelle de 18 millions d'euros, soit un coût moyen de 14 € par nuitée.

Les services sociaux de la Ville de Paris ont mis en place un fonctionnement sensiblement différent de celui adopté par les opérateurs sociaux de la DASS : les chambres d'hôtels ne sont ni réservées ni payées directement par les services sociaux et la dépense hôtelière n'est pas toujours entièrement prise en charge. Les familles bénéficiant de l'aide sociale à l'enfance sont reçues par un travailleur social, qui réalise un bilan des ressources des familles (tous revenus confondus : salaires et allocations) et de l'aide à verser directement à la famille, en calculant le montant de l'aide de manière à laisser à la famille entre 5 et 3 euros par jour et par personne. Ce calcul est actualisé tous les 15 jours.

En janvier 2007, 995 familles parisiennes bénéficiaient d'une prise en charge hôtelière au titre de l'aide sociale à l'enfance, regroupant 3 451 personnes dont 57 % d'enfants. Ces familles sont toutes logées dans des hôtels parisiens. Ainsi, au titre de l'aide sociale à l'enfance, la Ville de Paris mobilise une moyenne de 1 500 chambres d'hôtels à Paris (1 368 chambres en janvier 2007).

Les familles prises en charge sont dans 60 % des cas des foyers monoparentaux. D'autre part une grande partie des familles prise en charge ont au moins trois enfants. Leur part atteint 40 % parmi les familles en couple et 20 % parmi les familles monoparentales.

La durée moyenne de la prise en charge d'une famille en hôtel est longue puisque elle excède une année dans plus de 30 % des cas. D'une manière générale, près de 60 % des familles sont hébergées en hôtel et aidées financièrement pendant au minimum 6 mois.

Plus de 40 % des prises en charge font suite à une fin de prise en charge, au motif de l'évolution de la situation administrative de la famille, par un autre opérateur social (Samusocial de Paris, APTM ou OHFOM ou CAFDA). Le deuxième motif à l'origine des prises en charge hôtelière est une rupture d'hébergement, alors que la famille était accueillie jusqu'ici par un tiers (environ 30 % des cas). Enfin les expulsions locatives, du parc privé comme du parc social, expliquent un peu moins de 20 % des prises en charge.

C'est dans le 18^e arrondissement que se localisent le plus grand nombre de familles hébergées avec le soutien de l'aide sociale à l'enfance. Cet arrondissement qui concentre 19 % des hôtels pratiquant l'hébergement social accueille 26 % des familles en janvier 2007. Plus généralement les 11^e, 12^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissement accueillent 75 % des familles bénéficiant d'une prise en charge hôtelière au titre de l'aide sociale à l'enfance.

²⁹ - Moyenne réalisée à partir des données transmises par les services sociaux de la Ville de Paris pour les mois de novembre et décembre 2006 et janvier 2007.

Répartition par arrondissement des prises en charge hôtelières au titre de l'aide sociale à l'enfance

Arrondissements	Familles prises en charge au titre de l'ASE en janvier 2007	
	Nombre	%
1 ^{er}	1	0,1
2 ^e	5	0,5
3 ^e	9	0,9
4 ^e	2	0,2
5 ^e	3	0,3
6 ^e	1	0,1
7 ^e	6	0,6
8 ^e	1	0,1
9 ^e	31	3,1
10 ^e	73	7,3
11 ^e	93	9,3
12 ^e	84	8,4
13 ^e	26	2,6
14 ^e	41	4,1
15 ^e	39	3,9
16 ^e	7	0,7
17 ^e	123	12,4
18 ^e	261	26,2
19 ^e	93	9,3
20 ^e	93	9,3
NR	3	0,3
Total	995	100

Source : Ville de Paris, janvier 2007

Répartition par arrondissement des prises en charge hôtelières au titre de l'aide sociale à l'enfance

Motif à l'origine de la prise en charge	Nombre de familles	%
Evacuation pour péril ou sinistre	25	2,6
Expulsion locative	167	17,4
Rupture d'hébergement suite à une séparation ou des violences	47	4,9
Rupture d'hébergement chez un tiers	258	26,9
Fin de prise en charge par opérateur social	411	42,9
Autres	51	5,3
Total janvier 2007	959	100

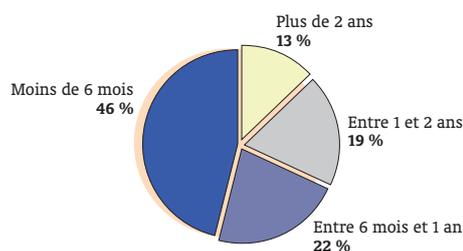
Source : Ville de Paris, janvier 2007

Composition familiale des ménages pris en charge au titre de l'aide sociale à l'enfance

Composition des ménages	Nombre de familles	%
Familles monoparentales		
1 enfant	295	51,3
2 enfants	184	32
3 enfants et plus	96	16,7
Total familles monoparentales	575	100
Couples		
1 enfant	102	25,7
2 enfants	126	31,7
3 enfants et plus	169	42,6
Total janvier 2007	397	100

Source : Ville de Paris, janvier 2007

Durée moyenne des prises en charge hôtelières au titre de l'aide social à l'enfance



Source : Ville de Paris, janvier 2007

● **Les prix des chambres : tarifs affichés, tarifs pratiqués**

En mai-juin 2005, une enquête a été réalisée visant à relever les prix affichés dans les hôtels meublés parisiens. Cette enquête effectuée par l'Apur a permis d'établir les niveaux de prix pour une chambre simple et une chambre double selon qu'elle est louée à la journée ou au mois. Il faut rappeler que les prix des chambres d'hôtels sont libres depuis l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986. L'hôtelier reste uniquement tenu d'afficher le prix des chambres à l'entrée de son établissement.

Un large éventail de prix surtout pour les chambres à la journée

L'enquête portait sur 566 hôtels meublés. Les prix de 530 établissements ont pu être relevés. Il en ressort que les tarifs affichés varient largement selon l'arrondissement, la qualité des prestations et le type d'occupation, lesquels vont souvent de pair. Les hôtels meublés « traditionnels » qui louent des chambres au mois à des clients sédentaires ont les tarifs les moins élevés tandis que ceux qui reçoivent une clientèle en partie touristique, plus confortables, sont aussi les plus chers.

Le tarif moyen pour une chambre simple ressort à 35 euros « à la journée » et à 388 euros « au mois ». Pour une chambre double, le tarif moyen est de 46 euros « à la journée » et de 504 euros « au mois ». Cela signifie que, en chambre simple comme en double, le tarif à la journée est 2,7 plus élevé qu'au mois, ce qui s'explique en partie par un bien meilleur équipement des chambres louées à la journée, qui peuvent comporter une douche individuelle et un WC individuel, voire un coin cuisine.

Les écarts varient également d'un arrondissement à l'autre : une chambre simple vaut en moyenne un peu moins de 25 euros dans le 20^e arrondissement et 3 à 5 fois plus dans les arrondissements du centre ou de l'ouest, où les hôtels meublés sont de fait des hôtels de tourisme.

Une enquête similaire avait été réalisée en 2000 sur 665 établissements. Traduit en euros, le tarif moyen pour une chambre simple ressortait à 358 euros « au mois » et à 28 euros « à la journée », ce qui revenait déjà à un prix à la journée 2,4 fois plus élevé à la journée qu'au mois. On note que les tarifs affichés ont fortement augmenté de 2000 à 2005 pour les chambres simples (+ 25 % en 5 ans), beaucoup moins pour les chambres doubles (+ 8 % en 5 ans).

Des tarifs affichés qui ne correspondent pas toujours aux prix pratiqués

Prix affichés et prix pratiqués peuvent être sensiblement différents et notamment parce qu'un certain nombre d'hôteliers pratiquent une tarification à la personne et non à la chambre.

La tarification « à la personne », qui revient globalement plus cher au client, est souvent pratiquée dans des hôtels meublés en bon état et bien situés, qui accueillent principalement des touristes. Mais un autre type de clientèle est tarifée à la personne et à la journée : il s'agit des familles qui bénéficient des aides financières de l'Etat pour l'hébergement d'urgence. Les tarifs pratiqués pour l'hébergement des familles prises en charge par le Samusocial de Paris (115 de Paris, APTM et OPHOM) est ainsi de 16,50 euros par jour et par personne en 2007.

Ce mécanisme est particulièrement coûteux pour des ménages composés d'enfants en bas âge. Ainsi par exemple, une famille composée d'un couple et de 3 enfants pourra occuper deux chambres doubles pour un total de 2 550 euros par mois.

Le « Comité Actions Logement », association de lutte contre le mal logement, expose ainsi la situation de ses quelques 150 adhérents logés en hôtels :

- une cinquantaine sont de vieux migrants originaires du Maghreb, hommes seuls logés de longue date « au mois ». Les tarifs qu'ils acquittent oscillent entre 200 euros et 500 euros par mois ;
- une centaine d'autres sont des familles, hébergées de fraîche date dans des hôtels de tourisme. Elles paient 800 à 1 200 euros par mois pour une chambre double. Elles doivent souvent louer deux chambres compte tenu de la taille de la famille, soit une dépense hôtelière qui avoisine les 2 000 euros mensuels.

Tarif moyen pour une chambre simple à la journée ou au mois par arrondissement en euros

Arrondissements	Tarif moyen pour une chambre simple	
	Journée	Mois
1 ^{er}	75	400
2 ^e	34,9	400
3 ^e	29	322
4 ^e	57,7	545
5 ^e	38	430
6 ^e	58,8	489,5
7 ^e	33,5	
8 ^e	227,5	
9 ^e	50,4	387,8
10 ^e	28,9	412,8
11 ^e	31,2	398,8
12 ^e	28,9	434,5
13 ^e	39,1	359,2
14 ^e	41,1	432
15 ^e	61,4	424,8
16 ^e	98,8	417,5
17 ^e	27,1	431,8
18 ^e	26,6	395,5
19 ^e	26,4	358,4
20 ^e	23,5	395,7

Source : enquête Apur 2005



Hôtel meublé, 10^e (70 chambres)



Hôtel meublé, 15^e (70 chambres)



Hôtel de tourisme 0 étoile, 11^e (45 chambres)



Hôtel de tourisme 0 étoile, 15^e (37 chambres)



Hôtel de tourisme 0 étoile, 15^e (37 chambres)



Hôtel, rue des Poissonniers, 18^e, acquis par la SIEMP en vue de la création de 15 logements sociaux