atelier parisien d'urbanisme

17, boulevard Morland – 75004 Paris
tél : 01 42 71 28 14 – télécopie : 01 42 76 24 05

LES HÔTELS MEUBLÉS À PARIS

Objectifs, propositions

Septembre 2001

Étude réalisée au second semestre 2001 par Mlle Stéphanie JANKEL,
étudiante de 3e année du magistère d'aménagement de Paris I,
dans le cadre d'un stage à l'APUR,
sous la direction de M. Audry JEAN-MARIE, responsable des études générales.

SOMMAIRE

OBJECTIFS 4

PROPOSITIONS 9

1. Un plan de résorption des hôtels meublés insalubres 9

2. Des acquisitions publiques d'hôtels meublés pour créer des résidences sociales 12

3. Vers une OPAH thématique " hôtels meublés " 17

4. Un instrument de suivi inter-partenaires 21

ANNEXES 22

INTRODUCTION

Cette note vient à la suite d'une enquête-diagnostic réalisée en 2000[1] qui avait permis de dénombrer les hôtels meublés parisiens et d'établir une base de données informatisée.

665 hôtels meublés avaient été répertoriés soit 18 000 chambres environ (1,5 % des résidences principales de Paris), concentrés à 70 % dans six arrondissements de l'est et du nord (10e, 11e, 17e, 18e, 19e, 20e). Certains hôtels apparaissaient très peu entretenus (24 % au vu d'un examen des façades depuis l'extérieur). L'enquête mettait en évidence le rythme rapide des cessations d'activité, au rythme de 50 par an environ de 1990 à 2000.

C'est à partir de ce constat que la Préfecture de Paris a demandé à l'APUR de poursuivre ses travaux en réfléchissant au contenu d'une action publique en direction des hôtels meublés.

Les propositions ci-après s'appuient sur des recherches préalables : un bilan des actions engagées dans les grandes villes françaises et en banlieue parisienne a été mené[2] ; une enquête auprès des exploitants d'hôtels meublés a été réalisée en liaison avec la chambre syndicale des hôteliers de Paris et de sa région ; des entretiens ont été conduits avec des responsables des administrations concernées et des responsables associatifs[3].

(1) Enquête hôtels meublés, APUR, juillet 2000
(2) Voir annexe 4 : les hôtels meublés : expériences locales (1990-2000)
(3) Voir annexe 1 : liste des personnes rencontrées

OBJECTIFS

Si aucune action particulière n'est définie concernant les hôtels meublés, leur évolution au cours de la décennie 2000-2009 semble écrite d'avance : comme dans la décennie écoulée (1990-1999), 400 à 500 hôtels meublés disparaîtront – en fonction de la pression immobilière – et seront transformés en hôtels de tourisme et en programmes d'accession à la propriété.

Le parc aura donc pratiquement disparu mais cette disparition n'aura pas profité aux priorités de l'action publique, notamment au logement des familles modestes. Il est donc important que des orientations soient définies et suivies d'effets.

1• résorber les hôtels-taudis,

Une intervention publique sur les hôtels meublés devrait se donner les moyens d'appliquer le principe du droit à un logement " décent ", ce qui conduit à recenser les cas d'insalubrité et à mettre fin à l'activité commerciale meublée quand elle est exercée par des marchands de sommeil. Ces hôtels meublés, à démolir ou à réhabiliter entièrement, représentent un gisement pour la création de résidences sociales.

2• favoriser les transformations en résidences sociales,

Un programme ambitieux de création de résidences sociales a été défini au niveau régional dont la réalisation n'est pas aussi rapide que prévue. Il serait souhaitable que chaque fermeture d'hôtel meublé donne lieu à une étude d'opportunité en vue de sa transformation en résidence sociale ou encore en logements sociaux, foyers étudiants…

3• préserver un parc d'hôtels meublés en bon état, favoriser sa réhabilitation

Les hôtels meublés, tels qu'ils existent et malgré leurs limites (inconfort, prix élevés), jouent un rôle essentiel dans le logement des ménages à faibles revenus. La quasi totalité des ménages y sont pauvres, souvent très pauvres ; ils n'ont pas les moyens d'accéder au parc locatif privé ni d'attendre l'attribution d'un logement social. Beaucoup sont en proie à des difficultés sociales, familiales, psychologiques… Ce sont des personnes isolées, des hommes le plus souvent, ou des familles.

Les résidences sociales, créées pour contrebalancer les disparitions d'hôtels meublés, ne rendent pas le même service puisque l'accès s'y fait sur dossier.

L'orientation préconisée est de soutenir les exploitants qui réalisent des travaux en vue de préserver un parc d'hôtels meublés et de favoriser son amélioration. Mais il faut éviter que les travaux soient faits dans la perspective d'un changement de clientèle ou d'une homologation en catégorie tourisme, ce qui est aujourd'hui la motivation des exploitants qui investissent.

4• développer le relogement d'urgence dans les hôtels meublés en activité.

Les services sociaux et les associations qui viennent en aide aux plus démunis font déjà largement appel aux hôtels meublés pour faire face aux situations d'urgence. On estime entre 10 % et 20 % la proportion de chambres réservées en permanence par ces organismes[4] pour des ménages en difficulté : demandeurs d'asile, femmes battues, étudiants à faibles revenus, sortants de prison, etc.

Les besoins à cet égard ne faibliront pas. Le recours aux hôtels meublés pour le logement d'urgence devrait donc être développé et formalisé, en relation avec les hôteliers qui offrent les meilleures conditions d'accueil.

A travers ces orientations, le but recherché est double :

Les hôtels meublés qui restent en activité doivent être encouragés à offrir de bonnes conditions d'accueil et à réaliser des travaux de modernisation ; en liaison avec les services sociaux, ils doivent aussi contribuer aux relogements d'urgence ;

Les hôtels meublés en cessation d'activité, soit de leur fait, soit par suite d'une fermeture administrative liée à leur état d'insalubrité, constituent un gisement foncier pour la construction sociale, notamment en résidences sociales.

Les résidences sociales

Créées en 1994 par décret et financées en PLA ou PLA " intégration ", les résidences sociales sont une forme originale de logement social censée se substituer aux " taudis ou hôtels meublés parfois dangereux et/ou insalubres " (Plan Besson 1999). Pour autant, elles n'offrent pas un service équivalent : l'accès y est réglementé (listes d'attente comme en HLM) ; la durée du séjour est en principe limitée à quelques mois ; mais le confort est supérieur à celui des meublés ; les loyers sont modérés (conventionnement APL) ; et un accompagnement social est systématiquement proposé.

A noter que l'appellation de résidences sociales s'étend aussi aux logements-foyers une fois ceux-ci conventionnés à l'APL[5].

Le secrétaire d'État au logement, Louis Besson, annonçait en octobre 1999 la mise en place d'un ambitieux programme de réalisation de résidences sociales. Près de 10 000 places devaient être créées à l'horizon 2003 en Ile-de-France. La FREHA et l'AFIL sont chargées d'une mission de prospection foncière.

A Paris, une vingtaine de résidences sociales ont été créés de 1994 à juillet 2001, dont trois depuis le plan Besson de 1999. Au total, ce parc représente 510 logements de 1 à 2 lits et 365 places individuelles[6]. Au chapitre des projets, le financement de 630 logements et de 53 places est annoncé, sans que les dates de mise en service soient connues. S'y ajoutent les projets de transformation de foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs, qui porteraient sur 1 590 logements (source : DREIF).

(4) Une estimation plus précise s'avère difficile. Au CASVP, les frais de logement en hôtels meublés sont attribués aux ménages et non aux hôteliers ; ils ne sont pas isolés sur le plan comptable. D'autre part, les associations utilisatrices d'hôtels meublés sont nombreuses : le Centre d'Accueil des Familles Demandeuses d'Asile (CAFDA) mobilise environ 700 chambres (juin 2001) ; le " 115 " plus de 300. Emmaüs et le Centre d'Action Social Protestant (CASP) sont aussi de gros utilisateurs.
Une estimation fiable supposerait la collaboration active des services sociaux d'arrondissements. Elle s'appuierait sur un pointage des ménages orientés en hôtels meublés au cours d'une période limitée (un mois ou deux) dans les principaux arrondissements concernés. Cette opération n'a pu être menée à bien pendant la durée du stage.
(5) Le conventionnement à l'APL implique le respect de normes concernant la surface minimum des chambres et le confort : 12 m² pour une chambre individuelle (9 m² sur dérogation), un point d'eau dans la chambre et des WC et douches collectifs pour 5 chambres maximum.
(6) Un " logement " en résidence sociale comprend 1 à 2 lits. Une " place " correspond à un lit.

LOCALISATION DES HÔTELS MEUBLÉS PARISIENS

TYPE D'OCCUPATION

- Sédentaires (tarif au mois)
- Sédentaires et passagers (tarif au mois et journées)
- Passagers (tarif à la journée)
- pas de données

Nombre de chambres :

- moins de 20
- de 20 à 40
- 40 et plus

0 0,5 1 1,5 2
Kilometers

ASNIERES-SUR-SEINE
CLICHY
SAINT-OUEN
SAINT-DENIS
AUBERVILLIERS
BOBIGNY
COURBEVOIE
LEVALLOIS-PERRET
PANTIN
NEUILLY-SUR-SEINE
LE PRE SAINT-GERVAIS
LES LILAS
BOIS DE BOULOGNE
BAGNOLET
MONTREUIL
VINCENNES
SAINT-MANDE
BOULOGNE BILLANCOURT
BOIS DE VINCENNES
ISSY-LES-MOULINEAUX
VANVES
CHARENTON-LE-PONT
MALAKOFF
MONTROUGE
GENTILLY
IVRY-SUR-SEINE
CLAMART
ARCUEIL
LE KREMLIN BICETRE
ALFORTVILLE

État d'entretien très inégal des hôtels meublés parisiens :
rue Caillié – 18e (à gauche), avenue du docteur Arnold Netter - 12e (à droite)

Paris - Hôtels meublés en 2000. Source : enquête APUR, juillet 2000

Arrondissements	Nombre d'hôtels meublés	façades en « mauvais état »	Prix moyen d'une chambre simple (au mois)	Prix moyen d'une chambre simple (à la journée)
1	9	2	2 500 F	302 F
2	17	2	_	237 F
3	17	5	2 181 F	167 F
4	11	3	1 675 F	293 F
5	12	0	2 500 F	336 F
6	12	0	_	364 F
7	3	1	_	170 F
8	5	2	2 733 F	_
9	18	0	1 920 F	268 F
10	41	10	2 089 F	154 F
11	81	20	2 568 F	176 F
12	29	13	2 225 F	167 F
13	30	12	3 300 F	199 F
14	27	8	2 470 F	207 F
15	31	2	2 880 F	231 F
16	10	2	3 394 F	_
17	66	14	2 301 F	148 F
18	133	31	2 119 F	151 F
19	49	11	2 134 F	158 F
20	64	23	2 350 F	137 F
Paris	665	161	2 350 F	185 F

Paris - L'effondrement de l'hôtellerie meublée (1970-2000).
Sources : Préfecture de Paris (1970-1989) et enquête APUR, juillet 2000

Arrondissements	Nombre d'hôtels meublés			
	1970	1980	1989	2000
1	91	48	22	9
2	112	43	27	17
3	119	60	32	17
4	102	27	19	11
5	121	39	24	12
6	90	37	22	12
7	42	15	7	3
8	20	7	4	5
9	81	36	25	18
10	111	67	57	41
11	270	183	138	81
12	159	96	61	29
13	170	103	72	30
14	216	107	58	27
15	270	116	70	31
16	56	29	24	10
17	261	173	113	66
18	381	257	215	133
19	213	133	103	49
20	288	174	112	64
Paris	3 172	1 750	1 205	665

Plan A3 plié

PROPOSITIONS

Les propositions d'action se déclinent en quatre thèmes, en correspondance avec les objectifs énoncés :

- un plan de résorption des hôtels meublés insalubres,
- des acquisitions publiques d'hôtels meublés pour créer des résidences sociales,
- vers une OPAH thématique " hôtels meublés ",
- un instrument de suivi inter-partenaires.

1• Un plan de résorption des hôtels meublés insalubres

Il existe actuellement une surveillance des hôtels meublés, sous l'autorité de la Préfecture de Police, mais non une action systématique de *résorption* des établissements insalubres ou dangereux.

Pour passer de l'une à l'autre, il n'y a pas d'autre voie que de dénombrer les hôtels meublés en mauvais état et de mettre en œuvre les procédures adaptées, la principale difficulté étant de faire face aux besoins en relogements.

La situation actuelle

La surveillance des hôtels meublés relève à Paris de la responsabilité de la Préfecture de Police, qui aux termes d'un décret de mai 1970, exerce la police sanitaire des meublés et garnis. Le 1er bureau de la Préfecture de Police contrôle l'hygiène et la salubrité des hôtels meublés. Le 7e bureau, en charge de la protection du public, est responsable de la sécurité des établissements recevant du public dont font partie les hôtels meublés. A ce double titre, des visites de contrôle sont effectuées par des inspecteurs de police dans les hôtels meublés.

- en matière d'hygiène, si des infractions sont constatées, des injonctions de travaux sont remises à l'exploitant. Les travaux à entreprendre sont notifiés par procès verbal ainsi qu'un délai d'exécution (de trois mois à un an, selon l'urgence de la situation), après décision du tribunal de Police. En cas de non exécution, des amendes de première et de troisième classe sont prévues. Bien que

le montant des amendes soit cumulable, les sommes en jeu restent peu élevées, de 40 à 150 € (soit de 250 à 1 000 F) par infraction. En cas d'inefficacité des relances, de nouveaux procès verbaux sont dressés par les inspecteurs de police.

Généralement, la multiplication des relances et les sanctions prononcées par le juge administratif lors de comparution au tribunal permettent d'obtenir, progressivement et souvent partiellement, la réalisation de travaux de modeste ampleur. Dans les cas d'insalubrité généralisée, le montant des amendes, sans rapport avec le coût des travaux nécessaires, ne parait pas suffisamment dissuasif.

- en matière de sécurité des bâtiments, la Préfecture de police dispose de moyens d'action gradués, allant de la prescription de travaux à la fermeture immédiate de l'hôtel. Dans les cas les plus graves, les services de police peuvent en effet rendre un avis défavorable à la poursuite de l'activité commerciale (édifices menaçant de ruine), interdire l'accès du bâtiment au public et organiser son évacuation d'urgence (en cas de péril grave ou si la sécurité des occupants est menacée au titre de la sécurité incendie).

En pratique, ces mesures extrêmes ne sont pas utilisées en raison de leurs conséquences pour les occupants. Même si elles n'ouvrent aucun droit au relogement, leur mise en œuvre ne peut se concevoir sans une prise charge de l'hébergement provisoire des occupants et leur réintégration dans l'immeuble dès que la situation le permet.

Un dénombrement préalable

En préalable à l'action, il serait nécessaire de dresser une liste des hôtels meublés insalubres et dangereux. Une liste existe, établie en 2001 par la Préfecture de Police, faisant état de 25 hôtels meublés présentant un caractère d'insalubrité. Mais cette liste apparaît partielle[7] et serait à compléter par les services de police, seuls à avoir qualité pour visiter les établissements.

Intervenir au titre de l'insalubrité

Le traitement des hôtels meublés en très mauvais état ne semble pas compatible avec les moyens dont disposent, seuls, les services de police.

En revanche, un travail conjoint de la Préfecture de Police, de la Préfecture de Paris et de la Ville de Paris permettrait d'envisager chaque fois que nécessaire l'opportunité d'une déclaration d'insalubrité. Une fois la décision prise, c'est le droit commun du traitement de l'insalubrité qui s'appliquerait aux hôtels meublés déclarés insalubres.

On sait que la déclaration d'insalubrité ouvre deux possibilités :

• si l'insalubrité est remédiable : des travaux et des délais de réalisation sont prescrits. Ils peuvent s'accompagner d'une interdiction temporaire d'habiter. Ajoutée aux prescriptions de travaux, la non location des chambres entraîne un manque à gagner pour l'exploitant, qui se trouve fortement incité à réaliser les travaux prescrits ;

• si l'insalubrité est irrémédiable : l'activité hôtelière cesse sans indemnisation. Une interdiction définitive d'habiter est prononcée. Elle peut avoir un effet immédiat ou être reportée au départ des occupants en place.

Une fois déclarée l'insalubrité " irrémédiable " :

• le rapport à la Commission des Logements Insalubres (CLI) peut donner lieu à un arrêté du Préfet de Paris d'interdiction d'habiter (articles L26 à 32 du Code de la Santé Publique). Dans ce cas, un bail commercial ne peut plus être conclu, ni renouvelé.

• l'activité hôtelière cesse sans indemnisation ; il n'est pas nécessaire aux pouvoirs publics d'acquérir le fonds de commerce pour faire cesser l'activité commerciale. Le propriétaire des murs est dégagé des obligations du bail sans avoir à verser d'indemnité (art. 9 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 30 juillet 1960).

Pour que la CLI soit saisie, deux possibilités se présentent sur le plan pratique :

• soit la Préfecture de police augmente la fréquence de ses visites de contrôle de la salubrité des hôtels meublés et rapporte les cas d'insalubrité à la CLI,

• soit les services techniques de la ville, à partir d'une liste d'adresses transmises par la Préfecture de police, envoient sur place des inspecteurs en charge de la salubrité pour établir un triple constat : les locaux sont à usage d'occupation ; ils sont occupés ; leur état présente un danger pour les occupants. Ces éléments sont ensuite rapportés à la CLI.

(7) L'enquête APUR 2000 ne pouvait approfondir ce point faute d'une visite complète des lieux, indispensable pour ce type de diagnostic et difficilement réalisable en dehors d'une mission de service public. Mais le relevé de l'état des façades depuis l'extérieur dénombrait 160 hôtels meublés " en mauvais état ".

Jusqu'à présent ces possibilités offertes par la législation sur le traitement de l'insalubrité n'ont pas été utilisées pour les hôtels meublés bien que la Préfecture de Police ait envisagé de le faire à deux reprises[8].

C'est sans doute un effet du manque de pratique dans le travail commun inter-administrations et de la lourdeur de ces interventions, qui impliquent une prise en charge du relogement des occupants en cas de fermeture de l'établissement.

Intervenir au titre de la sécurité

Les interventions au titre de la sécurité des bâtiments pourraient être amplifiées dans un double but :

• précipiter la fermeture d'hôtels meublés en très mauvais état ;
Le recours aux procédures extrêmes (interdiction d'accès au public avec évacuation d'urgence et relogement provisoire) peut s'envisager dans des cas exceptionnels. d'insalubrité " irrémédiable ", notamment pour dénouer des processus bloqués (squat dangereux…) et une fois dégagés des moyens de relogement ;

• améliorer le parc des hôtels meublés en état " moyen ".
Dans les hôtels meublés appelés à poursuivre leurs activités, les obligations de travaux au titre des périls et de la sécurité incendie, mises en œuvre par les services de police, seraient à poursuivre et amplifier. Les services municipaux peuvent y aider car en cas de péril, la municipalité peut désormais faire exécuter d'office des travaux dont le coût sera supporté par l'exploitant (art. 178 du titre IV de la loi SRU). Cette nouvelle disposition, qui n'a pas encore connu d'application, implique là encore un rapprochement entre les services municipaux et de police.

La distinction sécurité/hygiène, qui a sa traduction dans l'organisation des services administratifs, devrait être en partie dépassée pour que l'état des hôtels soit regardé dans sa globalité. C'est à partir d'un diagnostic d'ensemble, établi en commun par les administrations concernées, que les transformations nécessaires devraient être programmées.

Le relogement des occupants

Dans le cadre des opérations d'aménagement[9], la loi impose le relogement des occupants d'hôtels meublés. Les logements proposés sont situés dans l'arrondissement concerné par l'opération ou dans un arrondissement limitrophe. Deux choix sont proposés. Toute offre de relogement définitive ou provisoire doit être notifiée six mois à l'avance. L'occupant a deux mois pour accepter ou refuser, faute de quoi il est réputé avoir accepté.

Dans le cas du traitement de l'insalubrité irrémédiable et si la loi Vivien s'applique, le relogement de tous les occupants s'impose, y compris pour les occupants sans droit ni titre.

Dans le cadre du péril, les modalités de relogement ne sont pas prévues par la loi. Mais le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées stipule que " l'État et la Ville prendront en charge pour moitié sur leurs contingents respectifs le relogement des ménages sinistrés ou évacués d'un immeuble en péril, en situation régulière ".

(8) 7, passage Gustave Lepeux (11e arr) et 63, rue Marcadet (18e arr)
(9) définies au livre III du Code de l'urbanisme, par les articles L.314-1 à L.314-9 sur la protection des occupants (ZAC, Restauration Immobilière et Secteur Sauvegardés).

Il y a de toutes façons une obligation morale et humaine envers une population démunie contrainte de quitter son logement du fait d'une décision publique.

Le relogement des occupants des hôtels meublés déclarés insalubres devrait s'effectuer en priorité dans les logements du parc social. Si cette issue s'avérait impossible à généraliser (refus d'une partie des occupants, manque de disponibilité dans le parc social), une solution serait de mettre en place une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), inspirée d'une expérience récente[10]. L'équipe MOUS aurait pour rôle d'accompagner les occupants dans la recherche d'une solution de relogement adaptée, à partir d'une enquête sociale et d'un diagnostic individuel. Pour une partie des ménages, des solutions durables seraient trouvées : attribution d'un logement social, aide à l'accession dans le parc privé. Pour d'autres, un hébergement en résidence sociale ou un relogement dans un autre hôtel meublé seraient proposées.

2• Des acquisitions publiques d'hôtels meublés pour créer des résidences sociales

Les disparitions d'hôtels meublés devraient alimenter la création de logements pour les plus démunis (résidences sociales mais aussi logements sociaux ou foyers PLA étudiants). Cela implique une politique d'acquisition d'hôtels meublés par la Ville de Paris ainsi qu'une réflexion sur les programmations adaptées.

Acquérir des hôtels meublés

L'acquisition publique d'hôtels meublés peut s'opérer par trois voies :

• l'exercice du droit de préemption municipal : chaque hôtel meublé présenté à la vente pourrait faire l'objet d'une étude d'opportunité d'achat par la municipalité ; au moins une dizaine d'hôtels meublés pourraient être acquis chaque année par ce moyen.

• l'expropriation d'hôtels meublés insalubres : ce serait la conséquence du plan de résorption évoqué précédemment, en application de la loi Vivien. Là encore, au moins une dizaine d'hôtels meublés pourraient être acquis chaque année par cette voie.

• l'acquisition amiable : lorsque la municipalité est informée de projets de fermeture ou de rachat par un opérateur privé, elle pourrait prendre l'initiative d'une négociation en vue d'une acquisition amiable. Une ou deux acquisitions annuelles pourraient ainsi être réalisées chaque année.

S'ajoutent à ces acquisitions potentielles les hôtels meublés déjà détenus par la Ville de Paris, au nombre de 34 en 2001.

A noter que les prix des murs d'hôtels meublés semblent encore relativement modéré (généralement de 750 à 1 530 €/m², soit de 5 000 à 10 000 F/m²) mais qu'ils s'élèvent dès lors que les immeubles sont vides et/ou localisés dans l'ouest (voir encadré page 16 " Le prix des hôtels meublés à Paris ").

(10) Mous relogement. La formule a été expérimentée à Aubervilliers en 2000. Suite à un incendie meurtrier dans un hôtel meublé, la municipalité a provoqué la fermeture de deux hôtels meublés insalubres (40 ménages). Une MOUS a été mise en place pour faciliter les relogements. Trois étapes étaient prévues : enquête sociale, diagnostic individuel, plan de relogement. Le financement de la MOUS a été supporté pour moitié par la ville (15 250 € soit 100 000 F) et pour moitié par l'État (15 250 € soit 100 000 F).
L'enquête sociale a permis de réunir les renseignements utiles : composition et situation administrative des ménages, ressources, parcours résidentiels, problèmes spécifiques. Le diagnostic pré-orientait sur des possibilités de relogement. Enfin le " plan de relogement " consistait en un dispositif de soutien rapproché : montage des dossiers de demande de logement, point d'information hebdomadaire sur les places disponibles dans les hôtels meublés de la commune, mobilisation des fonds du FSL pour faciliter l'accession au parc locatif privé (caution à l'entrée dans les lieux et garantie de loyers).

Mettre fin au bail commercial

L'expropriation en loi Vivien d'hôtels meublés insalubre présente l'avantage financier pour la municipalité d'entraîner l'extinction du fonds de commerce, sans indemnisation.

Dans les autres cas, les fonds de commerce hôteliers se négocient à des prix relativement élevés, calculés sur le chiffre d'affaire des trois dernières années. Ils dépassent souvent le prix des murs. Si un bail commercial est en cours ou arrive à échéance, son non-renouvellement doit s'accompagner d'une proposition d'indemnité d'éviction, à négocier avec l'exploitant.

A quelles conditions acheter ?

Les critères d'achat renvoient en premier lieu au coût d'acquisition et au nombre de relogements à prévoir. Le premier terme s'évalue à partir du prix de vente des murs et, le cas échéant, de l'indemnisation pour interruption ou non renouvellement du bail commercial. Les relogements s'apprécient en nombre mais aussi en tenant compte de la proportion de ménages difficiles à reloger (niveau des ressources, structure familiale…).

La situation la plus favorable de ce point de vue est celle de l'hôtel meublé exproprié en loi Vivien qui serait partiellement ou totalement vide.

Autre critère important, la faisabilité de la réhabilitation ou de la démolition/reconstruction s'étudie au moment de l'achat, à la fois sur le plan technique (constructibilité) et pour consolider l'estimation financière.

Le choix du programme : résidence sociale, logement social ou foyer pour étudiants ?

Dans un contexte marqué par des besoins en logements sociaux de toutes natures, les critères de taille d'immeuble et d'environnement géographique peuvent aider dans les choix de programmation.

• les résidences sociales seraient à créer de préférence dans des immeubles de bonne taille (25 chambres et plus) et dans les secteurs géographiques où la concentration en logements sociaux n'est pas excessive. Sur le critère de taille, on sait que la " Société immobilière pour les résidences hôtelières et meublées " (SIPRHEM) limite ses acquisitions à des hôtels meublés d'au moins 30 chambres pour des raisons de viabilité économique[11] ;

• les foyers étudiants nécessitent aussi des surfaces importantes (25 chambres et plus). A la différence des résidences sociales, leur implantation peut s'envisager dans des secteurs géographiques où la concentration en logements sociaux est déjà forte ;

• les logements sociaux, dans ce schéma, seraient à implanter en substitution d'hôtels meublés de petite taille, dans des secteurs géographiques où la concentration en logements sociaux n'est pas excessive ;

• enfin des logements sociaux de type PLUS ou intermédiaires seraient à implanter en substitution d'hôtels meublés de petite taille, dans des secteurs géographiques où la concentration en logements sociaux est déjà forte ;

(11) voir encadré page 15

Le prix de vente des hôtels meublés

à partir des Déclarations d'intention d'aliéner du début de l'année 2001

Classement par ordre de prix croissant

18e arrondissement, 5 rue Marcadet, hôtel meublé (22 chambres), R +4, état correct, occupé, l'acquéreur est l'exploitant du fonds de commerce hôtelier, 583 m² utiles, 210 000 € (1,40 MF) en juin 2001 soit 360 €/m² (2 401 F/m²).

18e arrondissement, 63 rue Marcadet, hôtel meublé (19 chambres), R +5, état dégradé (arrêté de péril et instance pénale pour proxénétisme dirigé contre l'exploitant actuel), occupé, l'acquéreur après réhabilitation veut transformer l'immeuble en résidence hôtelière (prend en charge le relogement temporaire des occupants) 403 m² utiles, 190 000 € (1,25 MF) en avril 2001 soit 470 €/m²(3 102 F/m²).

19e arrondissement, 7 passage de Flandres, hôtel meublé (36 chambres), R +4, état correct, occupé, 449 m² utiles, 220 000 € (1,50 MF) en février 2001 soit 510 €/m² (3 341 F/m²).

18e arrondissement (Château Rouge hors périmètre d'intervention), 29 rue des Poissonniers, hôtel meublé (44 chambres), R +5, état correct, occupé mais vendu sous condition d'être libre au moment de la vente, l'acquéreur est un marchands de biens, 570 m² utiles, 380 000 € (2,50 MF) en mars 2001 soit 670 €/m² (4 386 F/m²).

19e arrondissement, 13 rue de Crimée, hôtel meublé (15 chambres), R +5, occupé, 263 m² utiles, 190 000 € (1,25 MF) en janvier 2001 soit 725 €/m² (4 753 F/m²).

12e arrondissement, 4 et 9 place d'Aligre, un hôtel meublé (68 chambres) et 4 commerces (café, épicerie, viennoiserie, salon de coiffure), R +5, occupé, 1 018 m² utiles, 830 000 € (5,50 MF) en juillet 2001 soit 820 €/m² (5 403 F/m²).

15e arrondissement, 23 rue Viala, hôtel meublé en activité (16 chambres) et deux commerces (bar-restaurant, épicerie), R +4, état correct, occupé, rachat par l'exploitant qui est aussi le locataire des deux commerces, 283 m² utiles, 240 000 € (1,60 MF) en février 2001 soit 860 €/m² (5 654 F/m²).

19e arrondissement, 115 rue de Belleville, un hôtel meublé (17 chambres) et un commerce (café), R +5, assez bon état avec des travaux d'entretien à prévoir, occupé, le rachat se fait dans l'optique d'une poursuite de l'activité, 346 m² utiles, 300 000 € (2 MF) en juillet 2001 soit 880 €/m² (5 780 F/m²).

20e arrondissement, 67 rue Orfila, hôtel meublé (13 chambres), R +3, état correct, libre, 150 m² utiles, 160 000 € (1,07 MF) en avril 2001 soit 1 090 €/m² (7 133 F/m²).

13e arrondissement, 11 rue de l'Esquirol, un hôtel meublé (54 chambres), R +5, occupé, précédente DIA en novembre 1998 (murs = 350 000 € soit 2,30 MF, fonds = 120 000 € soit 850 000 F), 580 m² utiles, 990 000 € (6,50 MF) en juillet 2001 soit 1 710 €/m² (11 207 F/m²).

8e arrondissement, 7 rue d'Argenson, hôtel meublé en activité (26 chambres), R +5, état correct, occupé, 674 m² utiles, 126 000 € (8,30 MF) en janvier 2001 soit 1 880 €/m² (12 315 F/m²).

12e arrondissement, 180 rue du faubourg Saint Antoine, hôtel meublé (15 chambres), R +5, libre, l'acquéreur est la RIVP qui envisage une réhabilitation et l'ouverture d'une résidence d'hébergement pour les handicapés mentaux sous contrat de travail, 373 m² utiles, 104 000 € (6,30 MF) en mai 2001 soit 2 575 €/m² (16 890 F/m²).

16e arrondissement, 133 avenue Victor Hugo et 141 rue de la Pompe, deux immeubles dont un hôtel meublé, R +5, occupé, 510 m² utiles, 219 000 € (14,40 MF) en janvier 2001 soit 4 305 €/m² (28 235 F/m²).

Réhabiliter en milieu occupé ?

Lorsqu'ils acquièrent un hôtel meublé, la plupart des opérateurs - privés et publics - se fixent pour objectif de le vider entièrement de ses occupants et n'envisagent qu'ensuite le début des travaux.

La société SIPHREM a fait le choix inverse : dans plusieurs hôtels meublés acquis pour être transformés en résidences sociales, les travaux ont été réalisés en maintenant la majorité des locataires dans les lieux. Il s'agissait de travaux importants avec mise aux normes de sécurité incendie, réfection des installations électriques, amélioration de l'isolation acoustique, modernisation des installations sanitaires et du chauffage, réfection des peintures et des revêtements de sols et installation de cuisinette dans toutes les chambres.

L'expérience SIPRHEM

(Société immobilière pour les résidences hôtelières et meublées)

La SIPRHEM est une union d'économie sociale, d'inspiration publique mais de statut privé, dont l'activité consiste à acquérir des fonds d'exploitation hôteliers, à réaliser des travaux et à pérenniser l'activité hôtelière. La société a été créée en 1991 sous l'égide des PACT des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et de l'association Logement pour Tous. Le statut juridique de la société est complexe, ce qui lui permet de concilier une vocation sociale (capital associatif), une capacité commerciale (SARL.) et une égalité entre les partenaires (coopérative).

En 2001, SIPRHEM exploite 11 fonds de commerce (9 lui appartiennent et 2 lui sont confiés en gestion). Ces 11 hôtels meublés représentent 372 chambres et abritent près de 400 personnes. Ils sont situés dans 9 communes de la région parisienne, dont à Paris (2 hôtels). L'activité de SIPRHEM est suivie par un comité de pilotage para-public (CDC, FAS, DGUHC, DREIF, ANPEC etc.). L'ANAH s'est associée à l'expérience quelques années mais s'en est retirée.

Les chambres sont attribuées, pour partie, à travers à un système de réservations au profit des investisseurs publics ayant participé à l'achat des murs et/ou du fonds de commerce de l'hôtel (Commune, Conseil général ou État). Les autres chambres sont proposées à des associations partenaires. Le prix d'une chambre simple varie de 230 à 350 € (soit de 1 500 à 2 300 F). Grâce à l'ALT, le " reste à payer " pour un occupant est de l'ordre de 3 € par jour (20 F).

La SIPRHEM est le seul organisme spécialisé dans ce type d'intervention sur les hôtels meublés. Des critiques ont pu être formulées sur la qualité de ses travaux de réhabilitation. Par ailleurs, la société admet que les coûts de fonctionnement avaient été sous-estimés au départ car basés sur les dépenses d'un exploitant traditionnel. Or la clientèle très sociale des hôtels SIPRHEM implique des coûts de fonctionnement supérieurs.

Les comptes d'exploitation sont déficitaires à hauteur de 180 000 € (1,20 MF) par an, soit 46 € (300 F) par chambre et par mois.

Pour pouvoir prétendre au bénéfice d'une aide au fonctionnement, les activités de SIPRHEM ont été reprises au printemps 2001 par une association à but non lucratif (SEDES).

Un hôtel meublé muré et promis à la démolition boulevard de la Villette - 19e (à gauche)
Ancien hôtel meublé réhabilité et transformé en hôtel social, rue Claude Tillier - 12e (à droite)

3• Vers une OPAH thématique " hôtels meublés "

L'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat spécifique serait de pérenniser les hôtels meublés en bon état de salubrité et d'encourager les exploitants à réaliser des travaux, mais sans qu'ils abandonnent leur clientèle " au mois " traditionnelle.

Dans les conditions actuelles, une OPAH " hôtels meublés " n'est pas envisageable car les aides de l'ANAH concernent limitativement les logements. Les locations soumises à la TVA en sont explicitement exclues. Un changement juridique important devrait donc s'opérer, par voie législative ou réglementaire, pour que les hôtels meublés bénéficient d'aides de l'ANAH et qu'une OPAH puisse s'envisager.

Les arguments en faveur de cet assouplissement ne manquent pas. Ils tiennent à la fonction de logement social de fait des hôtels meublés. D'autre part, il est déjà arrivé dans le passé que le champ d'action l'ANAH soit largement étendu (comme il vient de l'être aux propriétaires occupants), ce qui montre que des évolutions sont possibles quand elles vont dans le sens des priorités de l'action gouvernementale[12].

La question de l'éligibilité des hôtels meublés aux aides de l'ANAH devra donc être posée. D'ores et déjà, il est intéressant d'envisager ce que pourraient être les modalités d'une OPAH thématique " hôtels meublés ".

Le champ de l'OPAH

Le champ de l'OPAH pourrait englober l'ensemble des hôtels meublés salubres du territoire parisien (environ 600 hôtels meublés salubres).

Plus complexe à organiser, une OPAH intercommunale étendue à Clichy, Montreuil, Saint-Denis, Aubervilliers et à d'autres communes limitrophes de Paris où sont implantés des hôtels meublés présenterait l'avantage d'un champ plus complet connaissant des problèmes similaires (environ un millier d'hôtels meublés salubres en tout).

Les bénéficiaires des aides seraient les propriétaires et les exploitants d'hôtels meublés, selon les travaux que le bail met à leurs charges respectives.

Les aides

Concernant les aides, l'idée la plus simple serait d'étendre aux hôtels meublés le bénéfice des subventions existantes de l'ANAH, calées actuellement sur un taux de base de 25 %. Ces aides pourraient être proposées " déplafonnées " de façon à favoriser les travaux importants.

De son coté, la Ville de Paris pourrait contribuer financièrement à l'opération en prenant en charge au même taux les travaux non subventionnés par l'ANAH, tels que le ravalement simple et les travaux de finition. S'y ajouterait le financement partiel de l'équipe d'animation de l'OPAH.

Ce dispositif présenterait l'avantage de la simplicité, tous les travaux étant subventionnés à taux réel (25 %).

(12) Les obstacles juridiques à la mise en œuvre d'une OPAH hôtels meublés ont été passés en revue lors d'une réunion de travail entre la Préfecture de Paris, la Direction Technique de l'ANAH, la Délégation locale de l'ANAH à Paris et l'APUR.

Les contreparties

Les contreparties demandées à l'exploitant[13] pourraient être d'une part, l'engagement de maintenir l'activité hôtelière meublée pendant 10 ans en conservant au moins 50 % de locataires " au mois " ; d'autre part, l'engagement de ne pas dépasser un certain niveau de loyer. Ce dernier devrait être fixé à un niveau suffisamment élevé pour laisser à l'exploitant le bénéfice de son investissement-travaux.

Ces contreparties peuvent sembler modestes mais pousser trop loin le niveau d'exigence irait à l'encontre de l'objectif de maintien de ce type d'habitat, dont on sait qu'il risque de disparaître complètement d'ici une quinzaine d'années.

Le rôle de l'équipe d'animation

L'équipe d'animation aurait à conduire une mission première de conseil et de guichet unique pour les aides financières en cas de travaux.

Une autre mission importante serait chargée de formaliser des accords avec les hôteliers pour la réservation de chambres confortables par les services sociaux d'arrondissement et les associations intéressées. A noter que des associations pratiquent déjà cette formule, qui se révèle mutuellement intéressante[14].

Enfin, l'équipe aurait une mission de prospection foncière : informée des projets de vente ou de cessation d'activité commerciale, elle signalerait aux services municipaux les établissements à approcher en vue d'une acquisition amiable.

Résultat d'une enquête auprès de 25 exploitants parisiens

En liaison avec l'APUR, la chambre syndicale des hôteliers de Paris et sa Région a accepté d'organiser une enquête postale auprès d'une partie de ses adhérents exploitants d'hôtels meublés à Paris. Son objet était d'évaluer la réceptivité des exploitants à une aide aux travaux sous conditions. Le questionnaire portait notamment sur les projets de travaux, les montants prévus, l'impact d'une aide éventuelle et les contreparties acceptables. Sur 150 courriers, 25 réponses ont été retournées (17 %).

De l'enquête réalisée auprès des exploitants, on retire, avec toutes les réserves liées à la formation de l'échantillon[15] et à sa taille, les enseignements suivants :

• 23/24 exploitants d'hôtels meublés ont l'intention de réaliser des travaux au cours des trois prochaines années ;

• 14/24 exploitants d'hôtels meublés doivent effectuer des travaux importants (supérieurs à 100 000 F) au cours des trois prochaines années ;

• Nature des travaux à réaliser : chambre - peinture - papiers peints et/ou fenêtres (17/24), façade (12/24), toiture (9/24), sanitaire (6/24) ;

• 14/24 se déclarent " intéressés " par le dispositif proposé (25 % d'aides financières à condition de garder 50 % de locataires au mois pendant 9 ans) ;

(13) ainsi qu'au propriétaire des murs à la condition que sa demande soit présentée solidairement avec celle de l'exploitant.
(14) A titre d'exemple, le SAMU social et le " 115 " ont réalisé ce type d'accord avec l'hôtel des Alliés, 90 rue du Faubourg Saint-Antoine, 12e arr, et l'hôtel Bervic, 4 rue de Bervic, 18e arr.
(15) Les répondants, adhérents syndicaux, semblent correspondre à une frange d'hôteliers dynamiques intéressés par un reclassement de leur établissement et/ou une transformation en hôtel de tourisme.

• l'engagement de maintenir la location au mois suscite de très fortes réticences chez 7/24 exploitants d'hôtels meublés. Les exploitants mettent en avant la difficulté de donner congé à ces locataires, la fréquence des impayés, la faiblesse du revenu comparé à la location à la journée ;

• 4/24 exploitants ont déclaré avoir peur d'être entraînés dans des travaux dont le coût serait trop élevé ;

• la lourdeur supposée des démarches administratives nécessaires pour bénéficier d'une aide est vue comme un obstacle par 2/24 exploitants d'hôtels meublés ;

Dispositif pour une OPAH " hôtels meublés "

Critères d'éligibilité aux aides
Les hôtels meublés parisiens achevés depuis plus de 15 ans, à l'exception :
• des hôtels meublés présentant un risque d'insalubrité irrémédiable (selon Préfecture de Police),
• des hôtels meublés fonctionnant de fait comme hôtels de tourisme (moins de 50 % de locataires au mois d'après les cahiers de facturation).

Bénéficiaires des subventions
• le propriétaire du fonds (ou exploitant), pour les travaux qui lui incombent selon le bail,
• le propriétaire des murs, pour les travaux qui lui incombent selon le bail, à la condition qu'une demande soit présentée conjointement par le propriétaire du fonds d'exploitation ;

Engagements à souscrire
• le propriétaire des murs s'engage, pour ce qui le concerne, à maintenir une activité hôtelière meublée pendant dix ans,
• l'exploitant s'engage, pour ce qui le concerne, à maintenir une activité hôtelière meublée pendant dix ans,
• l'exploitant s'engage à conserver au moins 50 % de locataires " au mois ", dont la chambre constitue la résidence principale,
• l'exploitant s'engage à contracter des baux d'un an renouvelable avec les locataires au mois,
• l'exploitant s'engage à limiter la redevance mensuelle perçue pour la location des chambres à un plafond de X XXX, XX € par chambre et par mois,

• l'exploitant s'engage à laisser contrôler le respect des clauses précédentes, notamment par la fourniture sur simple demande du cahier de facturation et des contrats de location signés,

Liste des travaux subventionnables
• ANAH : liste en vigueur pour les immeubles de logements, parties privatives et communes.
• Ville de Paris : travaux non subventionnés par l'ANAH, sauf travaux somptuaires

Aides financières
• ANAH : taux de subvention calé sur celui en vigueur pour les logements, actuellement de 25 %. Les montants de travaux sont déplafonnés pour le calcul de la subvention.
• Ville de Paris : taux de subvention calé sur celui de l'ANAH.

Contrôles et sanctions
• l'ANAH serait l'autorité en charge du contrôle,
• en cas de non-respect des engagements souscrits, l'exploitant ne verrait dans l'obligation de rembourser les aides perçues au prorata des années faisant défaut. Sa responsabilité est dégagée en cas de cessation de l'activité meublée ne relevant pas de son fait (rupture du bail, non

Un hôtel de la rue Caillié (18e) nécessitant d'importants travaux

4• Un instrument de suivi inter-partenaires

La mise en œuvre d'un plan de résorption des hôtels meublés insalubres passe comme on l'a dit, par un rapprochement entre les services de la Préfecture de police (1er et 7e bureau), de la Préfecture de Paris et de la Mairie de Paris (DLH, DAUC). La SIEMP, chargée de la lutte contre l'insalubrité, devrait être partie prenante.

Le projet d'une OPAH thématique " hôtels meublés " passerait aussi par la mobilisation des mêmes services, ainsi que de l'ANAH.

Plus largement, la mise sur pieds d'initiatives spécifiques supposerait un partage des informations et une communauté d'objectifs. Une cellule inter-services dédiée à cela pourrait être formée.

ANNEXES

Liste des personnes rencontrées

Bibliographie

Les résidences sociales à Paris

Les hôtels meublés : expériences locales (grandes villes de province et banlieue)

Annexe 1

LISTE DES PERSONNES RENCONTRÉES

ANAH
Mme RIEUX, directrice adjointe de la Direction Technique de l'ANAH

ANAH délégation de l'ANAH pour Paris
Valérie MANCRET-TAYLOR, Délégué départemental de l'ANAH

Association La Bellevilleuse
Mme Claude BROUSSARD

Association Habiter au quotidien
Mme TROUVE

Centre d'Action Sociale de la ville de Paris
Mme LEMAIRE, conseillère technique de la Ville de Paris

Mairie de Paris
M. DE VILLERS, chef de cabinet de M. MANO, adjoint chargé du logement

Mairie de Montreuil
M. LEPRETRE, chargé d'étude – service Habitat

Mairie de Clichy-la-Garenne
M. TYROLIEN, responsable du service Habitat
C.-A. PONSART, ingénieur en chef de la Direction Générale des Services Techniques

Mairie d'Aubervilliers
Mme LABBE, chargée de la direction sociale et de la solidarité

Ministère des Transports, de l'Équipement et du Logement
Mme HENNION, responsable d'étude à la DGUHC

PACTE de Paris
M. THARRAULT, adjoint au directeur

PAC de Seine-Saint-Denis
M. DARTEIL, directeur du PACT 93

Fédération des PACT de Paris
M. Rémi GERARD, directeur de la fédération des PACT et fondateur de SIPRHEM

Préfecture de Paris
M. Dominique VINCENT, adjoint du chef du bureau du logement
Mme Catherine VIGNAL, bureau du logement

Préfecture de Police - Service de la protection sanitaire
Mme ALBERTI, chef du bureau hygiène et salubrité
M. BRACONNIER, adjoint au chef du bureau hygiène et salubrité

SAMU Social
Mme MONTMENCEAU, directrice du " 115 "

SIPRHEM
M. BRAY, directeur de la SIPRHEM

Syndicat des hôteliers de Paris et de sa région
M. LECOURT, président du syndicat de la petite hôtellerie

Services sociaux du XIX^{e} arr.
Mme SVAHNSTROM, directrice du centre polyvalent du 19^{e} arr.

BIBLIOGRAPHIE

APUR. Hôtels meublés dans les 11e et 17e arrondissements de Paris,
Paris, APUR, 1990, 171p. + 39p. : tabl., graph., cartes, ann.

BOUCHE Nancy. Expertise concernant les édifices menaçant de ruine et les immeubles et îlots insalubres, Paris, Conseil Général des Ponts et Chaussées, 1998, 144p.

BRIANTAIS Jacques. Les hôtels meublés en région Ile-de-France, Paris, Comité Interministériel pour les Villes, 1986, 52p. + ann.

CARAIRE Denis ; LEURET François-Xavier et alli. Les taudis aujourd'hui, savoir, comprendre, agir, Paris, L'inédite, 1997, 200p.

CARTON Bernard. Rapport du groupe de travail du Conseil national de l'Habitat sur le devenir des hôtels meublés, Mâcon, Conseil national de l'Habitat, 1990, 56p., phot., graph., tabl., + ann.

DAVID Jacky. Hôtels meublés et produits de substitution. Rendu intermédiaire, Paris, CREPA Habitat, 1990, 72p., tabl., plans + ann.

FABRIS Etienne ; LAPOSTOLET Bertrand ; BALLAIN René. Hôtellerie sociale et logements meublés. Des solutions alternatives ? Paris, Fondation Abbé Pierre, 1997, 203p. : tabl., bibliogr.

FAURE Alain ; LEVY-VROELANT Claire et alli. Garnis et meublés à Paris et dans sa région, Nanterre, Centre de recherche sur l'Habitat, 1999, 312p.

MAZAINGUE Michel. Pour les meublés,
Paris, Conseil national des villes, IPSO S.A., 1991, 36p.

MBAYE Sene. Le devenir des hôtels meublés,
Marne-la-Vallée, Mémoire de DESS d'architecture, 2001, np.

MINISTERE DE L'ÉQUIPEMENT DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT et alli. Intervenir en quartiers anciens, Paris, Le Moniteur, 2000, 541p.

Annexe 3

LISTE DES RÉSIDENCES SOCIALES A PARIS

Résidences sociales financées et mises en services avant le Plan Besson

Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Capacité		Adresse
		Nb de logements	Nb de places	
SAGECO	CASP	36	75	7, rue Cretet 75 009
IMMOBILIÈRE 3 F	EMMAUS	35	7	44, rue Taibout 75 009
EFIDIS	EMMAUS	29		8, rue du Buisson St Louis 75 010
REHABAIL	ATOLL 75	12	16	1, rue de Malte 75 011
HOPITAL ESQUIROL	HOPITAL ESQUIROL	9		11, boulevard Ménilmontant 75 011
EFIDIS	ANRS	30		11, rue Claude Tillier 75 012
SCFI	GIP Habitat - Inter Sociales	17		35, rue de Tolbiac 75 013
LA MIE DE PAIN	LA MIE DE PAIN	40	48	9, rue Martin Bernac 75 013
IMMOBILIÈRE 3 F	EMMAUS	37		17, rue Poirier de Narcay 75 014
MOULIN VERT	Fondation AO d'Auteuil	6		231, rue de la Convention 75 015
SONACOTRA	Association Aurore	20		51, rue de Cévennes 75 015
SAGECO	CASP	30	34	20, rue Pouchet 75 017
SCFI	GIP Habitat - Inter Sociales	16		11, rue Boucry 75 018
EFIDIS	CASP	14	26	24, rue Baudélique 75 018
IMMOBILIERE 3 F	Secours Catholique	20		10, passage Desgrais 75 019
MOULIN VERT	Fondation Croix St Simon	18		18, rue des Rasselin 75 020
AOTEP	EMMAUS	31	35	7, place Emile Landrin 75 020
SONACOTRA	Association Aurore	21		4, villa Faucheur 75 020
TOTAL		421	241	

Résidences sociales financées et mises en services depuis le Plan Besson

Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Capacité		Adresse
		Nb de logements	Nb de places	
Les Restaurants du Coeur	Les Restaurants du Coeur	32	61	37, rue Hemel 75 018
SOCOFAM	EMMAUS	39		8, rue Jacques Cartier 75 018
FREHA	FREHA	18	63	25, rue Pajol 75 018
TOTAL		89	124	

Résidences sociales financées depuis le Plan Besson et non encore mises en services

Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Capacité		Adresse
		Nb de logements	Nb de places	
PAX PROGRES PALLAS	ALJT	20		32, rue Patay 75 013
REHABAIL	BAIL POUR TOUS	13		2 bis, rue Mont Louis 75 011
RIVP/LE RICHEMONT	LE RICHEMONT	65		78, rue de la Chapelle 75 018
SONACOTRA	SONACOTRA	21		49, rue de la Chapelle 75 018
SOCOFAM	SAMU SOCIAL	26		3, rue Chaumont 75 019
ALLIANCE IMMOBILIÈRE	SOS LOGEMENT	17		24, rue de Terre Neuve 75 020
TOTAL		162		

Résidences sociales en projet 2001 (création en cours, la date de financement n'est pas connue)

Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Capacité		Adresse
		Nb de logements	Nb de places	
SONACOTRA	SONACOTRA	94		126, boulevard Magenta 75 010
LE RICHEMONT	LE RICHEMONT	45		24-26, rue Dénoyers 75 011
SAGECO	CASP	33		18, rue de Picpus 75 012
OPAC	CASP	45		70, rue Vincent Auriol 75 013
IMMOBILIÈRE 3 F	SECOURS CATHOLIQUE		53	3-5, rue Saint-Jean 75 017
SECOURS CATHOLIQUE	SECOURS CATHOLIQUE	12		12 rue Daubigny 75 017
ALLIANCE IMMOBILIÈRE	SOS HABITAT ET SOINS	24		184, avenue de Clichy 75 017
SAGECO		24		87, rue Myrrha 75 018
LE RICHEMONT	LE RICHEMONT	41		32, rue Ordener 75 018
IMMOBILIÈRE 3 F	CASP	17		5, avenue Bolivar 75 019
LE RICHEMONT	LE RICHEMONT	75		29, passage Ménilmontant 75 020
ANTIN RÉSIDENCE	ALFI	57		14, rue Jean Dolent 75 020
TOTAL		467	53	

Hôtel sociaux[16] en service en 2001

Nom de l'hôtel	Gestionnaire	Adresse
LE CANAL DE L'OURCQ	LE RICHEMONT	rue de Joinville 75 019
HÔTEL SOCIAL DE MONTMARTRE	LE RICHEMONT	29, rue Fontaine 75 009
LE PETIT LANDY	LE RICHEMONT	rue de Montreuil 75 011
HÔTEL SOCIAL DE MONTMARTRE	LE RICHEMONT	rue Paul Albert 75 018
RÉSIDENCE ALBIN PEYRON	ARMÉE DU SALUT	rue des Frères Flavien 75 020
CASPOTEL	CASP	rue Claude Tillier 75 012
MIDI-HOTEL	CASIP	avenue Daumesnil 75 012
RÉSIDENCE LE RICHEMONT	LE RICHEMONT	107, rue des Pyrénnés

(16) Se distinguent des résidences sociales par leur antériorité et leur mode de financement

Annexe 4

LES HÔTELS MEUBLES : EXPÉRIENCES LOCALES (1990-2000)

En Province

Marseille

Dans le contexte marseillais, les hôtels meublés continuent d'apparaître comme des pôles d'insalubrité à résorber, sans que la question de leur utilité sociale ne soit véritablement posée. Un comptage récent indique qu'il reste 235 hôtels meublés (dont 88 en activité, concentrés pour l'essentiel dans les trois premiers arrondissements) et 165 hôtels définitivement fermés. Les disparitions se poursuivent au rythme d'une vingtaine par an.

La plupart des disparitions récentes sont directement liées aux opérations publiques de réhabilitation du centre ville (Panier, Belsunce) où les hôtels meublés étaient groupés. Le droit de préemption est systématiquement exercé pour acquérir et démolir les hôtels meublés dans le cadre des procédures de Restauration immobilière et de Résorption de l'Habitat Insalubre. La réhabilitation et la transformation sont ensuite confiées à la société d'économie mixte Marseille Aménagement. La fermeture des hôtels meublés où vivent principalement de vieux maghrébins isolés pose problème. Les " locataires " menacés d'éviction ne sont pas pris en charge par la municipalité même si des relogements sont proposés, notamment dans les résidences sociales nouvellement construites en périphérie.

Avant l'engagement de ces grandes opérations, la vacance s'était fortement développée dans les hôtels meublés du centre, en raison de la diminution du nombre de visas accordés.

Lyon

Les estimations réalisées en 1995 par la FAPIL signalent un effondrement de l'hôtellerie meublée à Lyon. Il resterait 300 lits alors qu'on en comptait plus de 6 000 en 1975. En zone centrale, dans le quartier de La Guillotière où un recensement précis a eu lieu, le nombre de lits est passé de 2 044, en 1975, à 900, en 1984, et à 130, en 1995.

Les grands travaux d'aménagement du centre ville, réalisés au début des années 1980, sont en grande partie à l'origine de cette chute. A elle seule, la construction du Palais de Justice a entraîné la disparition de plus de 100 lits. Parallèlement, nombre d'hôtels meublés ont été acquis par des marchands de biens à des fins de transformation et de revente.

La municipalité et la Communauté urbaine ont cependant exprimé leur préoccupation face aux disparitions d'hôtels meublés et devant le sort des populations concernées. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale a été mise en place pour gérer le relogement des ménages quittant les hôtels meublés.

La communauté urbaine entend aussi encourager le développement d'un parc d'hébergement alternatif aux hôtels meublés. Des associations ont été sollicitées pour assurer l'exploitation temporaire d'une dizaine d'hôtels meublés acquis par la Ville en préalable à leur transformation en résidences sociales. D'autres " produits de substitution " devraient être proposés en 2002, notamment des hôtels sociaux à caractère familial et des " résidences multi-saisonnières " destinées aux immigrés originaires d'Afrique du Nord qui ne résident pas toute l'année en France.

(17) Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement, auteur d'un état des lieux de la question meublée en 1995.

En banlieue parisienne

Montreuil

Montreuil figure parmi les communes de petite couronne qui compte le plus grand nombre d'hôtels meublés. cette commune regroupe 39 hôtels meublés selon un recensement effectué en janvier 2001 par les services municipaux.

Un observatoire municipal existe depuis le milieu des années 1990 ainsi qu'un inventaire comportant des renseignements sur l'adresse des hôtels meublés, leurs caractéristiques physiques et d'occupation, les coordonnées des propriétaires et l'état des procédures en cours. Une classification est dressée :

Types d'hôtels meublés	Nombre
Normal : gestion et prestations convenables	12, soit 268 chambres
Moyen : problèmes de gestion, début de dégradation	13, soit 254 chambres
Difficile : gestion difficile, dégradation avancée	15, soit 349 chambres

L'observatoire municipal permet des actions préventives : les services sociaux sont en relation avec les exploitants, notamment pour anticiper les besoins en relogement lorsque la fermeture de l'établissement est programmée (voir ci-après). Les commissions communales de sécurité et d'hygiène préviennent la dégradation du parc.

On peut résumer ainsi l'action de la ville de Montreuil :

- suivi des hôtels meublés de la commune,
- actions coercitives sur certains hôtels dégradés,
- acquisitions – réhabilitation et transformations en foyer ou en logement.

L'effort est concentré sur la résorption d'une quinzaine d'hôtels meublés dégradés. Des mesures ont été prises pour signifier aux exploitants la volonté de la municipalité de ne pas laisser la situation se dégrader davantage. 16 hôtels ont fait l'objet d'un avis défavorable émanant de la commission sécurité-incendie concernant la poursuite de l'exploitation. Ces avis ont été assortis de prescriptions de travaux. 7 hôtels font l'objet d'un arrêté municipal de fermeture et des procédures d'insalubrité ont été engagées dans 7 autres hôtels (dont un cas d'insalubrité irrémédiable).

Pour accélérer la fermeture des établissements dangereux, la municipalité a accompagné, voire pris en charge, le relogement. Différentes solutions ont été mises en œuvre. Les procédures se sont révélées longues, coûteuses et difficiles sur le plan humain.

Les interventions réalisées sont les suivantes :

- Transformation d'un hôtel en hôtel social géré par SIPRHEM ;

En 1995, acquisition du fonds d'exploitation du Modern hôtel (40 chambres) par SIPRHEM. Depuis le fonctionnement y est jugé satisfaisant.

- Expropriation

Un hôtel muré en 1998 a donné lieu à des relogements dans le cadre de la réalisation de la ZAC Valmy. Un deuxième hôtel a fait l'objet d'une expropriation en 1999 suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable. Les ménages sont actuellement relogés dans le cadre d'une MOUS gérée par Interlogement 93.

• Rachats murs et fonds
Trois hôtels sont concernés. Deux ont été démolis en 1995 et en 1999 et ont été remplacés par des logements sociaux. Un troisième fait l'objet d'une réhabilitation pour être transformé en logements très sociaux.

• Résorption sans rachat par la Ville
Un hôtel a fait l'objet d'une interdiction à l'habitation. Racheté par la FREHA, l'hôtel a été transformé en logements très sociaux.

Issy-les-Moulineaux

Cette commune a engagé un processus d'intervention volontariste original concernant les hôtels meublés. La politique municipale adoptée au cours des années 1980 était basée sur la réalisation des objectifs suivants : préserver un parc adapté et bon marché pour les personnes isolées, pouvoir disposer d'un parc de relogement temporaire et enrayer un processus de destruction du tissu ancien.

Les interventions réalisées par les pouvoirs publics peuvent se résumer ainsi :

• démolition-réutilisation du foncier libéré,
• acquisition-amélioration,
• puis gestion publique transitoire avant disparition de l'hôtel meublé transformé.

Le financement de ces opérations avait un caractère quelque peu exceptionnel grâce à la mobilisation de fonds du 0,1 %.

La gestion des hôtels meublés acquis était prise en charge par des associations caritatives telles que la SA d'HLM d'Emmaüs. Des aides du FAS étaient alors disponibles pour supporter une partie des frais de gestion.

Mais l'activité hôtelière n'a été maintenue qu'un temps et aujourd'hui les hôtels meublés qui ont fait l'objet d'une intervention dans les années 1980 ont quasiment tous été fermés, la municipalité considérant la disparition des hôtels meublés comme des opportunités foncières.

Clichy-la-Garenne

En 1989, un incendie meurtrier a eu lieu dans un hôtel meublé situé à proximité de l'hôtel de Ville. Le maire, Gilles Catoire, s'est fortement mobilisé et a été nommé président du groupe de travail " hôtels meublés " du Conseil National des Villes.

Clichy comptait 40 hôtels meublés en 2000 (contre 60 en 1990 et 75 en 1970). Le parc y est en constante diminution. Il est, d'autre part, en assez mauvais état.

Il existe dans cette commune un observatoire des hôtels meublés. Un document de synthèse est remis à jour chaque année. Il comprend une classification des hôtels, une fiche de présentation des caractéristiques de chaque établissement, des avis émis par les inspecteurs de la sécurité ou de l'hygiène et des procédures dont il fait l'objet.

Typologie des hôtels meublés	Nombre d'établissements
État acceptable	29
État préoccupant : injonction de travaux	10
Mauvais état : avis défavorable de la commission sécurité-incendie	11

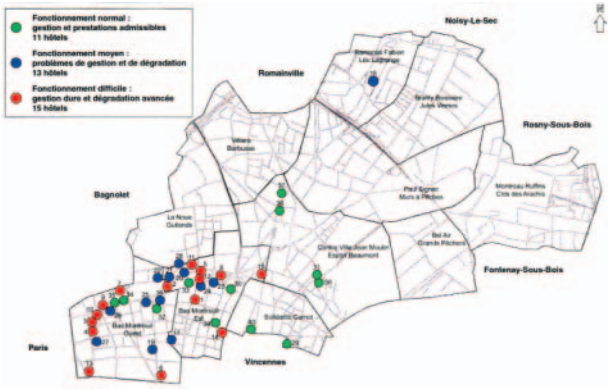
La municipalité use également d'injonctions de travaux, à défaut de disposer d'un outil d'intervention plus efficace et radical. Une consigne de sévérité est passée aux inspecteurs.
Deux facteurs de blocage subsistent.

Les passages des commissions sont trop peu fréquents car il est difficile de réunir les différentes parties composant les commissions dont la présence est obligatoire.

Et il demeure impossible de mettre en œuvre des procédures radicales telles que la fermeture temporaire ou définitive des établissements qui posent la question du relogement. Il n'y a pas de structure type " logement-tiroir " à Clichy pour permettre une plus grande souplesse de gestion dans la politique de résorption de l'insalubrité.

Le relogement s'effectue la plupart du temps en coopération avec l'association LOGOTEL, spécialisée dans l'insertion sociale par le relogement. Mais le relogement suppose d'un ménage ayant occupé une chambre en hôtel meublé qu'il soit en mesure de s'acquitter d'un loyer supérieur ou égal à 2 000 F par mois, ce qui n'est pas toujours possible.

Pour prendre en compte le cas des populations immigrées ne résidant pas de façon permanente en France, un foyer SONACOTRA de la commune a mis au point un système de collocation. Des personnes partageant la même situation occupent, à tour de rôle, une même chambre au cours de l'année.



Carte de localisation des hôtels meublés de Montreuil