De la lutte associative médiatisée à l'élaboration d'une nouvelle politique de résorption de l'habitat insalubre à Paris, 1988-1999

Judith Cormier

▶ **To cite this version:**

Judith Cormier. De la lutte associative médiatisée à l'élaboration d'une nouvelle politique de résorption de l'habitat insalubre à Paris, 1988-1999. Histoire. 2016. dumas-01418425

HAL Id: dumas-01418425

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01418425

Submitted on 16 Dec 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON SORBONNE

Centre d'Histoire sociale du XXème siècle
UFR 09 – Histoire

De la lutte associative médiatisée à l'élaboration d'une nouvelle politique de résorption de l'habitat insalubre à Paris
1988 – 1999

Photo privée de Paule L-K., présidente de l'association 5/7 AUTREMENT

Master 2
Sous la direction de Charlotte Vorms

Judith Cormier

Année 2015/2016

Sommaire

Introduction.....5

Chapitre 1. L'Affaire du 5/7 : le scandale du « plus grand taudis de Paris ».....25

I. Chronique des événements de la fin d'année 1997.....26

II. Un contexte favorable au scandale médiatisé.....30

1 . La remise en cause de la politique urbanistique menée par la municipalité chiraquienne.....30

2. Le renouveau des associations humanitaires.....36

3. Arrivée de Jean Tiberi à l'Hôtel de Ville en 1995.....41

III. Un répertoire d'actions emprunté aux grandes associations humanitaires.....45

1. L'association 5/7 AUTREMENT, l'association Droit Au Logement : même sujet, objectif différent.....45

2. Le campement dans la rue, la manifestation devant l'Hôtel de Ville.....51

3. … et la médiatisation de ces actions via la presse et la télévision.....55

- Le pouvoir des médias.....55
- Les stratégies de mise en scène de l'information.....57
- Le discours militant développé par les médias.....59

Chapitre 2. Retour sur l'histoire du 5/7 : un cas type d'immeuble insalubre et vétuste à la fin des années 1990.....77

I. La longue histoire du 5/7.....78

II. Causes et conséquences de la dégradation du 5/7.....89
1. La défaillance du propriétaire.....89
2. Le début de la mobilisation des riverains de l'immeuble.....96

Chapitre 3. La dénonciation de la situation du 5/7 : amorce d'une nouvelle réflexion sur la résorption de l'habitat insalubre.....99

I. La recherche d'une solution juridique adaptée.....100
1. Renaissance de la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).....100
- Le signalement du 5/7 par le maire d'arrondissement à l'Hôtel de Ville.....100
- Les réflexions sur le choix de la procédure à suivre.....102
2. Élaboration d'une nouvelle politique.....106
- Proposition de procédure à suivre.....107
- Les avantages de la procédure loi Vivien.....108
- Les inconvénients de la procédure loi Vivien.....110
- Le recensement des immeubles parisiens potentiellement concernés par la procédure loi Vivien.....111
- L'implication de la Préfecture.....113

II. 1988/1997 : l'évolution du dossier 5/7.....120
1. 1988/1995 : mise en suspens du dossier 5/7.....120
- Déplacement du sujet et lenteurs administratives.....120
- Tester le nouveau dispositif sur des immeubles moins complexes.....121
- Réalisation de travaux palliatifs sur le 5/7.....125
2. 1995/1997 : reprise du dossier 5/7 par la Mairie d'arrondissement de gauche.....128
- La montée du mécontentement.....128
- Entrée « par la petite porte » dans le 5/7 de la nouvelle équipe municipale de gauche du Xème arrondissement.....141
- Insistance payante de Tony Dreyfus auprès de l'Hôtel de Ville.....143

3. Blocage de la Préfecture et projet de réhabilitation privée.....145
- Attitude paradoxale de la Préfecture.....148
- Projet de réhabilitation privée.....150

Chapitre 4. Le déroulement de la procédure loi Vivien sur le 5/7.....153

I. L'expropriation des copropriétaires du 5/7.....154
1. La phase administrative de la procédure loi Vivien.....154
2. La phase judiciaire de la procédure loi Vivien.....158
- Les étapes de la phase judiciaire.....158
- Typologie des petits copropriétaires en fonction des trajectoires empruntées dans la procédure.....165
- L'expropriation du copropriétaire majoritaire.....187

II. Le relogement et l'accompagnement social des habitants du 5/7.....190
1. Le relogement des habitants.....190
- Le recensement des occupants de l'immeuble.....190
- La prise en charge des relogements.....198
- Les foyers relogés.....200
- La localisation des relogements.....206
2. L'accompagnement social des habitants relogés.....208
- Aide à l'ameublement des nouveaux logements.....208
- Suivi social dans le nouveau logement.....209

Conclusion.....213

Inventaire des cartes, plans, schémas et tableaux.....217

Bibliographie.....219

Inventaire des sources.....225

Introduction

30 septembre 1997, un plafond s'effondre sur une jeune mère au 5/7 de la rue Jacques Louvel Tessier (5/7) dans le Xème arrondissement de Paris. Pour les femmes de l'immeuble, c'est l'incident de trop ! Ce n'est plus qu'une question de temps avant qu'une catastrophe arrive dans ce qui est alors tristement appelé, par les médias et les pouvoirs publics, le « plus grand taudis de Paris ». Comment peut-on tolérer une telle situation en plein cœur de la capitale française, à l'aube du XXIème siècle ! Dans l'immeuble, on ne les voit pas, dans la rue on va les voir ! Soutenues par l'association de riverains et la Mairie du Xème arrondissement, qui sont déterminées à ne rien lâcher tant que tous les habitants de l'immeuble ne seront pas relogés, elles vont "tenir la rue" durant presque une année.

L'histoire qui va suivre est celle d'un taudis parisien, occupé par plus de trois cent cinquante personnes, originaires du Maghreb et d'Afrique subsaharienne, à la fin des années 1990, qui va contribuer au réinvestissement par les pouvoirs publics de l'outil juridique loi Vivien de 1970 pour la résorption de l'habitat insalubre, dans un contexte de médiatisation et de politisation de l'habitat indigne.

Par la récurrence des problèmes posés, la continuité des débats politiques, la production importante de dispositifs législatifs... le mauvais logement est une question centrale dans l'historiographie. Les sociologues et historiens utilisent généralement le terme « logement insalubre » pour désigner le mauvais logement des plus pauvres. Néanmoins, il existe une grande diversité dans le vocabulaire employé pour désigner ce phénomène, selon les époques, selon les acteurs ; et il est important de préciser que tous les logements considérés comme étant de mauvais logements ne sont pas nécessairement insalubres : « l'insalubrité est déclarée lorsqu'il y a conjonction entre un bâti dégradé et

des risques pour la santé des personnes. Cette notion vise l'état d'entretien d'un immeuble ou d'un logement, et non ses caractéristiques d'équipement. Ainsi, un logement comportant les éléments de confort peut être insalubre (humidité, réseaux mal entretenus ou dangereux...) et c'est notamment le cas dans des immeubles récents. A l'inverse, un logement qui n'a pas de WC n'est pas pour autant insalubre, car cela ne présente aucun risque direct pour la santé »[1], pour désigner ce dernier cas, le terme « logement vétuste » est plus approprié. Pour le sociologue Yankel Fijalkow, les stratégies de désignation du mal-logement renvoient à des analyses différentes de la cause du mauvais logement et participent à sa normalisation[2]. L'étude des termes permet, en somme, de comprendre l'évolution des représentations liées au mauvais logement au cours de l'histoire. En outre, la question du logement insalubre est généralement associée à d'autres thématiques et concepts tels que l'hygiénisme et l'exclusion sociale, qui permettent également de comprendre les représentations en lien avec ce sujet.

La genèse des préoccupations reliées au logement insalubre doit être associée au développement du mouvement hygiéniste, tout au long du XIXème siècle et au début du XXème siècle. Pour les hygiénistes, beaucoup sont médecins, les épidémies ont pour origine le milieu de vie des malades : elles sont imputables à l'environnement et au milieu social des patients. De là, s'établit le lien entre le mouvement hygiéniste et la question du mauvais logement. La médecine doit, selon eux, relever en grande partie de la puissance publique et s'attacher à modifier les conditions de vie laborieuses de manière à ce qu'elles ne puissent plus être pathogènes[3]. Les ouvriers, nouveaux arrivants en ville, qui s'installent à proximité des industries, sont alors particulièrement concernés par cette problématique du logement insalubre. A la Suite de la Révolution de 1848, suivie un an plus tard de la seconde épidémie de choléra, les pouvoirs publics vont

1) Atelier Parisien d'Urbanisme, *Résorption de l'habitat indigne à Paris. 2002-2007*, Observatoire Logement Habitat Paris, 2007, 22 pages. http://www.apur.org, consulté le 6 avril 2016.
2) Fijalkow Yankel, « Taudis, habitat insalubre, logement indigne : évolution et enjeux des stratégies de désignation. 19ème-20ème siècle », dans Depaule Jean-Charles (dir.), *Les mots de la stigmatisation Urbaines*, Paris, Editions Unesco : Editions de la Maison des sciences de l'homme, 2006, 277 pages, pp.20-40.
3) Teysseire Daniel, « Un médecin dans la phase de constitution de l'hygiénisme, Louis Lepecq de la Clôture (1734-1804) », dans Bourdelais Patrice (dir.), *Les hygiénistes : enjeux, modèles et pratiques. XVIIIe-XXe siècle*, Paris, Belin, 2001, 540 pages, pp.60-75.

commencer à s'intéresser sérieusement à ce nouveau type de pauvreté urbaine, génératrice de violence. En 1850, la loi relative à l'assainissement et à l'interdiction des logements insalubres[4] est lancée dans un esprit pacificateur, moralisateur et tutélaire ; il s'agit aussi de contrôler les mœurs de habitants[5]. Si cette loi aura en réalité peu d'effets, pour la première fois, la politique se préoccupe, dans le droit français, de l'habitat du pauvre. Par ailleurs, cette loi manifeste le début d'un processus de rationalisation de l'habitat insalubre. Ceux qui écrivent alors sur cette question sont des réformateurs sociaux et des ingénieurs. Leurs enquêtes sociales sont reprises par les pouvoirs publics qui s'en servent comme référence pour déterminer les lieux de primo-infection et rechercher des solutions urbanistiques.

L'historiographie du logement insalubre connait un renouveau dans les années 1980 – 1990 en lien avec le concept d'exclusion/d'intégration sociale, la question de l'immigration et de la pauvreté. Selon le sociologue Serge Paugam, c'est le retour de la condition faite à la fois de « privation matérielle, de dégradation morale et de désocialisation »[6] qui conduirait à nouveau à s'intéresser au problème du mauvais logement ; qui touche essentiellement les immigrés.

La question du logement des immigrés n'a pas lieu d'être avant les années 1960 – 1970 dans la mesure où les immigrés vivent, dans leur grande majorité, dans des conditions de logement similaires à celles de la plupart des ouvriers français[7]. Quoi qu'il en soit, l'immigration ne constitue pas un sujet d'étude autonome pour les sciences sociales avant les années 1980 mais est liée à l'histoire du travail. On comprend

4) La loi Melun du 13 avril 1850 relative à l'assainissement et à l'interdiction des logements insalubres concernent les appartements mis en location dont les caractéristiques sont de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé des occupants. Cette loi confère aux villes la possibilité de nommer une commission des logements insalubres qui doit arbitrer entre le locataire plaignant, le propriétaire et le conseil municipal. Ce dernier peut obliger le propriétaire à réaliser des travaux d'assainissement ou interdire la location du logement. Par cette loi, la mission des municipalités va au-delà de leur mission traditionnelle de propreté, de sûreté et de tranquillité des rues, lieux et édifices publics, en s'intéressant à l'espace privé de l'habitation.
Fijalkow Yankel, « L'enquête sanitaire urbaine à Paris en 1900. Le casier sanitaire des maisons », *Mil neuf cent. Revue d'histoire intellectuelle*, n°22, 2004, pp.95-106.
5) Kalff Elsbeth, « Les plaintes pour l'insalubrité du logement à Paris (1850-1955). Miroir de l'hygiénisation de la vie quotidienne », dans Bourdelais Patrice (dir.), *op.cit.*, pp.118-144.
6) Paugam Serge, « Introduction : le constitution d'un paradigme », dans Paugam Serge (dir.), *L'exclusion : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 1996, 583 pages, pp.7-19, p.8.
7) Blanc-Chaléard Marie-Claude, « Les immigrés et le logement en France depuis le XIXe siècle. Une histoire paradoxale », *Hommes et Migrations*, n°1264, nov-déc 2006, 12 pages.

pourquoi elle s'en détache dans un contexte de crise économique où les immigrés sont particulièrement touchés par le chômage[8]. Avec la crise, l'idée prévaut que les immigrés sont un problème pour la société et que ce problème est nouveau ; et la crise des banlieues, à partir des années 1980, va être révélatrice de la mauvaise intégration des immigrés en France, dégrader leur image et susciter davantage leur rejet[9]. Par ailleurs, dans ce climat "post soixante-huit", les immigrés, jusque-là très en marge des préoccupations nationales, acquièrent une véritable visibilité politique[10]. De nombreux historiens spécialisés dans l'histoire ouvrière vont alors commencer à s'intéresser à ce nouveau champ d'étude afin de montrer que l'idée selon laquelle le problème d'intégration des immigrés est quelque chose de nouveau dans l'histoire nationale est fausse. C'est donc le débat public sur la place des immigrés dans la société française qui va encourager le développement de l'histoire de l'immigration, notamment après l'ouverture de la Cité nationale de l'histoire de l'immigration en 2007 ; seul musée français a avoir été créé sans collection préexistante.

Par ailleurs, il faut bien comprendre que, tout au long du XXème siècle, les perceptions sur l'habitat ont énormément évolué. Dans son travail qui l'a plongé dans le monde du logement insalubre parisien, la sociologue Pascale Dietrich-Ragon met en évidence le fait que le « logement constitue un élément crucial de la vie des individus », un « point d'équilibre indispensable » et qu'il est, en outre, un signe qui représente leur « valeur sociale »[11] : il est devenu une nouvelle norme d'intégration sociale dans une société où le travail ne remplit plus cette fonction. Dans ces circonstances, le manque de logement ou le mauvais logement constitue un facteur déterminant d'exclusion sociale. Se nourrir, se laver, se reposer... tous ces gestes quotidiens sont très difficiles à réaliser dans ces conditions. La privation de logement décent est *a fortiori* préjudiciable pour la

8) En 1992, le taux de chômage des Français actifs est de 9,5% quand celui des étrangers actifs atteint 18,6%. Néanmoins, au sein de la catégorie « étrangers », les étrangers hors Union Européenne sont beaucoup plus touchés par le chômage : par exemple, en 1992, si le taux de chômage des Portugais actifs atteint 9% (un peu moins que les Français donc), le taux de chômage des Maghrébins actifs correspond à 30%. http://www.insee.fr, consulté le 6 avril 2016.

9) Blanc-Chaléard Marie-Claude, Kerleroux Pierre, Volovitch-Tavarès Marie-Christine, *Les immigrés et la France : XIXe – XXe siècle* [Multimédia multisupport], Paris, La Documentation française, 2003, 64 pages.

10) En 1984, l'association SOS racisme est crée à l'initiative d'adhérents et de sympathisants socialistes dans le but de lutter contre le racisme et l'antisémitisme et, plus généralement, contre toutes les formes de discrimination.

11) Dietrich-Ragon Pascale, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Presses universitaires de France, 2011, 316 pages, p.2.

recherche d'un emploi et donc pour l'espoir d'une situation meilleure. Dans le même temps, le vocabulaire utilisé pour désigner le mauvais logement évolue aussi : à partir des années 1990, les sociologues parlent de « logements indignes », de « logements intolérables »... des notions nouvelles qui s'inscrivent dans l'ère actuelle marquée par la « prédominance de la compassion »[12]. C'est avant tout le statut de victime qui est reconnu et que les mal-logés revendiquent. Le discours réformateur s'appuie aujourd'hui sur l'indignation que suscite la persistance de conditions de logement désastreuses et d'une maladie de la misère et de l'insalubrité, le saturnisme, en France, au début du XXIème siècle.

L'histoire de l'immigration, dans le contexte de crise économique et sociale dans lequel elle s'inscrit, s'interroge ainsi sur les processus d'intégration et d'exclusion des immigrés à la société ; et le logement (comme dit précédemment) constitue une condition nouvelle de l'intégration sociale. Par ailleurs, l'idée selon laquelle les immigrés arrivés pendant les Trente Glorieuses allaient rester en France s'est peu à peu imposée. Le fait est que, depuis les années 1970, la « véritable insalubrité » touche principalement les immigrés[13]. Si l'habitat précaire des immigrés était socialement supportable, car vu comme une étape obligée mais provisoire avant une meilleure situation, ce n'est plus le cas à partir des années 1980 en raison de la crise économique et de la forte inflation des loyers immobiliers, notamment à Paris.

C'est dans ce contexte que l'on va voir émerger des associations de type philanthropique, autrement appelées associations humanitaires ou caritatives, que les sociologues et les historiens commencent à étudier dans les années 2000. Cet intérêt des sciences sociales pour le développement ou redéveloppement des associations humanitaires résulterait, en fait, d'un questionnement plus large sur les limites du rôle de l'Etat, dans un contexte de remise en cause de l'Etat Providence. L'historienne Danielle Tartakowsky va jusqu'à poser la question d'une redéfinition du système politique par les associations[14]. Néanmoins, si les chercheurs se sont particulièrement intéressés aux grandes associations politisées et médiatisées, que sont, par exemple, les associations Droit Au Logement ou Emmaüs, il semblerait que les associations locales et ponctuelles

12) Dietrich-Ragon Pascale, *op.cit.* p.47.
13) Dietrich-Ragon Pascale, *op.cit*. p.37.
14) Tartakowsky Danielle, « Une redéfinition du champ politique par les associations », dans Andrieu Claire (dir.), Gilles Le Béguec (dir.), Danielle Tartakowsky (dir.)*, Associations et champ politique. La loi de 1901 à l'épreuve du siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2001, 723 pages, pp.47-64.

de citoyens ordinaires, comme l'association de riverains qui a œuvré sur le 5/7, n'aient pas encore été très étudiées par les sciences sociales. De ce point de vue là, cette recherche devrait permettre d'apporter des éléments nouveaux à l'historiographie des associations et du rapport des citoyens au logement insalubre et à l'immigration. Par ailleurs, elle permettra également de nuancer l'opposition conflictuelle, souvent décrite par les chercheurs, entre pouvoirs publics et associations.

La difficulté de traiter un sujet comme celui-ci réside dans le fait que même s'il s'agit d'un événement relativement court, il est impératif, pour le rendre intelligible, de connaître l'histoire de la politique de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) mise en place en 1971 qui utilise comme outil juridique la loi Vivien de 1970, car c'est cette loi qui va être appliquée pour procéder à l'expropriation des copropriétaires et au relogement des habitants du 5/7. Cette analyse sera aussi l'occasion de dégager succinctement les grandes étapes des transformations des politiques publiques en matière de lutte contre l'habitat insalubre, depuis les années 1960.

La politique RHI est une politique étatique, mise en œuvre à partir de 1971, dont l'objectif principal est d'éradiquer efficacement et définitivement les grands bidonvilles qui prolifèrent en périphérie des grandes villes, et notamment autour de Paris, depuis les années 1950. Cette politique était déjà en « gestation » tout au long des années 1960 comme en témoigne la promulgation de la loi Debré en 1964 complétée par la loi Nungesser (1966) et la création du ministère de l'Equipement en charge des réflexions sur l'insalubrité en 1966[15]. Mais, selon l'historienne, spécialiste du logement des immigrés, Marie-Claude Blanc-Chaléard, « il manquait une volonté politique capable de vaincre les résistances »[16]. Effectivement, il s'agit d'une loi contraignante, dérogatoire aux règles relatives à l'expropriation, car elle institue une procédure simplifiée qui prévoit l'expropriation et la prise de possession accélérée des terrains par déclaration

15) Tellier Thibault, « La genèse de la politique de RHI », dans Comité d'histoire, *La résorption de l'habitat insalubre : retour sur une politique publique des années 1970*, actes du colloque du 29 juin 2012, Paris, Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement et Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, Paris, 2013, 79 pages, pp.14-17, p.15.
16) Blanc-Chaléard Marie-Claude, « De la résorption des bidonvilles à la RHI. Enjeux et instruments d'une politique publique (1970-1976) », dans Comité d'histoire, *op.cit*., pp.18-23, p.20.

d'utilité publique, sans enquête publique préalable[17], organise une indemnisation très pénalisante et prévoit la réduction des indemnités d'expropriation lorsqu'un revenu de location a été tiré du terrain. Il va donc falloir un événement dramatique pour qu'une véritable politique de lutte contre l'insalubrité soit engagée : dans la nuit du 1 au 2 janvier 1970, cinq travailleurs africains meurent, dans un taudis à Aubervilliers, asphyxiés à cause d'un chauffage de fortune. Cet événement est mis en scène par l'extrême gauche qui en fait une dénonciation de l'exploitation des immigrés ; et des personnalités publiques, telles que Jean-Paul Sartre, y prennent part. Le gouvernement de Jacques Chaban Delmas saisit l'occasion pour « entrer en croisade contre les taudis »[18] : l'objectif visé est de faire disparaître l'insalubre sous toutes ses formes et d'assurer l'accès à un logement décent à chacun. La loi Vivien est votée en procédure d'urgence le 10 juillet 1970 : elle ne fait qu'étendre à l'habitat insalubre "en dur" le programme de résorption engagé par la loi Debré et constitue donc un mixte entre le Code de santé publique et la loi Debré ; et une circulaire de 1971 va préciser les critères de l'insalubrité. Par ailleurs, cette loi autorise la définition d'un périmètre d'insalubrité au sein duquel les immeubles sont susceptibles d'être saisis, expropriés et démolis ; elle fixe à 60% la part d'insalubrité, ce qui laisse potentiellement 40% d'immeubles salubres dans le périmètre. En conséquence, la politique RHI prend une « dimension répressive et expéditive »[19] et la préférence pour la destruction-reconstruction la rapproche de la politique de Rénovation Urbaine (RU), très critiquée par l'opinion publique à la fin des années 1960[20]. Néanmoins, la politique RHI prend une « dimension sociale »[21] en lien avec la politique de lutte contre les inégalités menée par le gouvernement, qui se traduit

17) L'enquête publique est destinée à informer très largement le public qu'une procédure d'expropriation va être entreprise dans la commune. Durant cette phase, qui dure généralement quelques mois, le public peut prendre connaissance du dossier en mairie et formuler des observations et/ou réclamations. La procédure d'expropriation ne peut commencer tant que l'enquête publique n'est pas terminée.

18) Blanc-Charléard Marie-Claude, *ibid.*

19) Blanc-Chaléard Marie-Claude, « De la résorption des bidonvilles à la RHI. Enjeux et instruments d'une politique publique (1970-1976) », dans Comité d'histoire, *La Résorption de l'habitat insalubre : retour sur une politique publique 1970-1984*, Paris, « Pour mémoire » : revue des ministères de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie et du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, n°hors série, été 2015, 192 pages, pp.12-19, p.15.

20) La politique de rénovation urbaine initiée à Paris par le commissaire à la Construction et à l'Urbanisme de la région parisienne, Pierre Sudreau, au milieu des années 1950, est rapidement dénoncée par l'opinion publique comme un « échec financier, urbanistique et social ». Lidgi Sylvie, *Paris-gouvernance ou les malices des politiques urbaines (J.Chirac/J.Tiberi)*, Paris, L'Harmattan, 2013, 417 pages, p.60.

21) Blanc-Chaléard Marie-Claude, *ibid.*

par deux volontés : celle de reloger les habitants, avec si nécessaire un accompagnement social, et celle de créer des logements sociaux.

Par ailleurs, cette politique va interagir avec d'autres changements intervenus au cours de la première moitié des années 1970 : le changement de la politique d'immigration d'une part, qui va entrainer le regroupement familial et la stabilisation des immigrés ; et d'autre part, l'ouverture des Habitations à Loyer Modéré (HLM) aux plus modestes, ce qui va constituer une opportunité d'opérer des transferts de population de l'habitat insalubre vers les HLM.

La politique RHI va connaître un franc succès concernant la résorption des bidonvilles et la disparition des baraquements provisoires encore présents depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale ; ceci s'explique en grande partie parce qu'elle va être conduite par un Groupe Interministériel Permanent (GIP) très efficace qui va suivre attentivement l'application sur le terrain. En 1976, le dernier grand bidonville situé en banlieue niçoise disparaît ; le changement de ministre de l'Equipement et de secrétaire d'Etat au logement aboutit à la disparition du GIP. Il semblerait que la RHI n'ait pas eu le temps de jouer un rôle décisif dans la rénovation des centres-villes dégradés. Des opérations sont tout de même engagées à Roubaix, Bordeaux, dans la région Rhône-Alpes et en Ile-de-France, dans des villes moyennes voire des bourgs ruraux, mais les situations se révèlent singulièrement complexes et les rapports montrent que les acteurs locaux ont du mal à se familiariser avec la procédure[22]. D'autre part, elle est perçue comme une politique violente, un « clone de la rénovation urbaine »[23] : effectivement, la proximité entre ces deux politiques est réelle, certaines municipalités vont d'ailleurs faire le choix de transformer leurs secteurs RU en RHI afin de profiter des subventions importantes que l'Etat accorde à la RHI. De plus, la violence de la procédure vis-à-vis des propriétaires est dénoncée, notamment parce que les périmètres dans la loi n'exigent que 60% d'insalubrité. Néanmoins, il faut noter que les opérations RHI étaient de moins grande ampleur que les opérations RU et avaient la volonté de s'adapter au maillage ancien en mêlant rénovation et réhabilitation (même si la rénovation semble tout de même privilégiée) : pour la première fois, la préoccupation

22) Blanc-Chaléard Marie-Claude, « Bilan et héritage de la RHI », Comité d'histoire, *La Résorption de l'habitat insalubre : retour sur une politique publique, 1970-1984, op.cit*. pp.135-142.
23) Blanc-Chaléard Marie-Claude, *ibid.*

pour le cadre de vie était complémentaire à l'impératif d'hygiéniste. Sur le plan social, le bilan de la RHI est assez mitigé[24] : si cette politique introduit pour la première fois une vraie prise en compte des habitants de ces taudis, en s'efforçant de les reloger à proximité de leur ancien logement et en préservant le caractère populaire des zones résorbées, la question du relogement des immigrés reste pendante. Les locataires d'hôtels meublés, souvent des hommes, n'ont pas le droit au relogement et refusent d'être placés en foyer ; beaucoup vont s'évaporer dans la nature. Pour les familles, les cités de transit ne parviennent pas à remplir leur objectif éducatif, ce qui signe l'échec de ce type d'accompagnement social promu par la RHI dans une circulaire de 1972.

Deux grands changements expliquent la disparition de la RHI : d'une part, le changement de la politique du logement à partir de 1976, plus soucieuse de réhabilitation et cherchant, dans la fin de l'aide à la pierre, une limitation aux subventions trop coûteuses pour l'Etat ; et d'autre part, la décentralisation en 1984 qui entérine la marginalisation de cette politique étatique.

Le mécontentement des Parisiens, relayé par la presse, face aux rénovations qui dénaturent complètement la ville traditionnelle, l'autonomie de la municipalité grâce à l'élection du premier maire Jacques Chirac en 1977, l'arrivée de Valéry Giscard d'Estaing en 1974 à la présidence de la République à la fois conservateur dans ses goûts et peu enclin à favoriser un lobby du béton très gaulliste, l'émergence de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) mais aussi le ralentissement économique... expliquent le changement dans la politique d'urbanisme, portée par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui lui est lié à partir du milieu des années 1970. Le SDAU a pour objectif de maintenir la diversité sociale de Paris et de préserver le caractère traditionnel de la ville, d'atténuer la spécialisation des quartiers et notamment de procéder à un rééquilibrage entre l'Ouest et l'Est parisien, d'améliorer les transports, de mettre en valeur le cadre de vie et développer les équipements collectifs. La réhabilitation à l'initiative des propriétaires est désormais privilégiée. Dans cette optique, sont instituées par la circulaire de juin 1977, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui définissent les

24) Blanc-Chaléard Marie-Claude, *ibid.*

périmètres au sein desquels la réhabilitation privée est subventionnée par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)[25]. La RHI est abandonnée en tant que politique autonome et devient un mode opératoire accompagnant les OPAH. Malgré la réforme sur le statut de Paris[26], l'application du SDAU est confiée au ministère de l'Intérieur et de l'Equipement ; ce qui n'est pas sans créer des tensions entre le gouvernement et la municipalité.

Parallèlement à cette nouvelle politique, en 1977, la réforme du financement met fin à l'aide à la pierre au profit de l'aide personnalisée au logement[27]. Dans un contexte de crise économique, l'encouragement de l'initiative privée et la fin de l'aide à la pierre sont les signes manifestes d'une volonté de l'Etat de ne plus s'investir autant dans la lutte contre l'insalubrité. Par ailleurs, les collectivités locales sont davantage associées aux projets, ce qui semble annoncer la décentralisation future[28]. Concernant les opérations RHI, les demandes de financement déclinent fortement à partir de 1977 et les opérations sont très souvent associées à des OPAH[29].

25) L'OPAH est une opération mixte qui privilégie la réhabilitation des logements existants tout en permettant la rénovation lorsqu'elle apparaît nécessaire. Cette procédure est très avantageuse pour les propriétaires puisqu'elle est exclusivement incitative et leur permet de revaloriser leur capital à moindre frais grâce aux subventions de l'ANAH et par un prêt à taux bonifié. Le propriétaire peut bénéficier d'une sur-majoration des subventions de l'ANAH, pouvant atteindre 80% du coût des travaux, s'il s'engage à appliquer un loyer calibré sur un indice de HLM, pour une durée de neuf à douze ans. La conséquence arrivée au terme des douze années : tous les loyers de ces logements conventionnés se libéralisent et augmentent fatalement, ce qui encourage grandement le processus de gentrification. L'ANAH est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, qui met en œuvre la politique d'amélioration de l'habitat existant.

26) La loi de 1975 modifie le régime institutionnel de Paris en lui donnant un maire élu au suffrage universel. Paris est désormais à la fois une commune et un département.

27) La loi Barre, appliquée à partir de 1977, réoriente totalement la politique du logement et les crédits vers l'aide aux ménages qui veulent accéder à la propriété. Cette loi privilégie l'aide directe aux ménages, au détriment de l'aide à la pierre. Cela va permettre, entre autres, aux classes moyennes de sortir du logement social et donc de laisser la place aux classes plus populaires, et notamment aux ménages d'immigration récente.

28) Thibault Tellier, « Bilan de la RHI », dans Comité d'histoire, *La Résorption de l'habitat insalubre : retour sur une politique publique 1970-1984*, *op.cit.*, pp.131-134.

29) Sur la période 1970-1976, le budget étatique concernant l'aide à la suppression de l'insalubrité (chapitre 65-53) est entièrement dévolu à la RHI et on dénombre 193 demandes de financement RHI sur l'ensemble du territoire national.

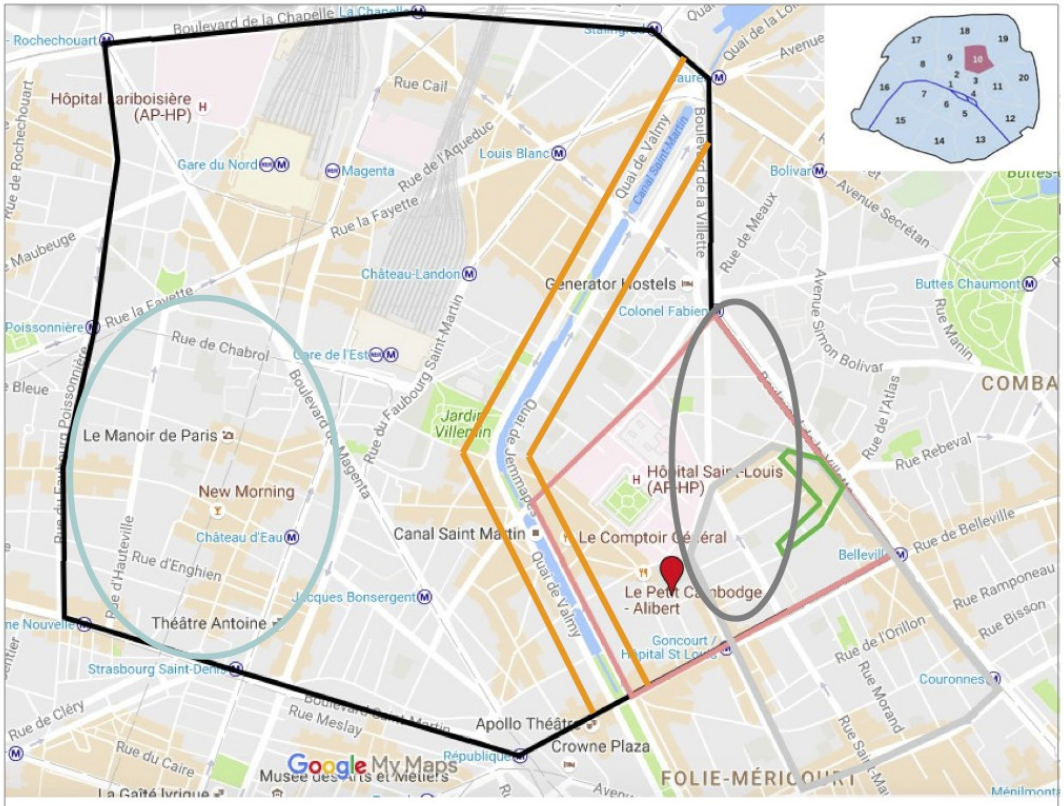
En 1978, premier déclin puisque seulement 20% du budget est consacré à la RHI, le nombre de demandes de financement passe à 78 sur la période 1977-1983. A partir de 1981, les crédits RHI peuvent également être attribués à la réhabilitation.

Blanc-Chaléard Marie-Claude, « Bilan et héritage de la RHI », Comité d'histoire, *La Résorption de l'habitat insalubre : retour sur une politique publique, 1970-1984, op.cit*. p. 137 et p.140.

La décentralisation de 1983, qui prend effet en 1984 dans le domaine de l'urbanisme, conduit au processus de marginalisation de la procédure RHI. Ceci s'explique par la forte diminution des budgets d'intervention de l'Etat attribués à la RHI[30]. La focale étatique est désormais tournée vers les cités en banlieue qui commencent, dans les années 1980, à se dégrader et à connaître leurs premières émeutes urbaines. Il semblerait qu'à partir de ce moment-là, l'usage des procédures RHI se perd vraiment. A Paris, l'APUR, en liaison avec la direction de l'Aménagement Urbain de la Ville de Paris, définit le Plan Programme de l'Est Parisien (PPEP) en 1983. Si l'objectif principal du PPEP était déjà énoncé dans le SDAU : le rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest parisien, les modalités d'intervention de la Ville changent radicalement. La municipalité chiraquienne entend s'assurer l'entière maîtrise de l'urbanisme et pour ce faire, va se doter d'outils commodes pour mener à bien ses projets, sans avoir à rendre de compte : les OPAH, jugées inadaptées à la capitale, sont mises de côté à partir de 1985, au profit des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans son principe, la procédure ZAC ressemble à la procédure RHI dans la mesure où elle donne à la municipalité les moyens de renforcer la préemption et l'expropriation et conduit dans la plupart des cas à la démolition-reconstruction des immeubles anciens. Elle n'est pas nouvelle puisqu'elle date de 1967 mais elle va être modifiée pour en faire un instrument polyvalent et souple, capable de contourner les réglementations trop contraignantes. Une petite vingtaine de ZAC, concentrée dans la partie est de la capitale, est délimitée et lancée dans les années 1980, notamment dans le XXème arrondissement au sein duquel les secteurs ZAC représentent près de 10% de la surface de l'arrondissement[31].

30) Entre 1983 et 1989, les subventions RHI représentent moins de 10% du budget étatique concernant l'aide à la suppression de l'insalubrité (chapitre 65-53) alors même que ce budget diminue fortement. Seulement 34 demandes de financement sont réalisées sur cette période à l'échelle nationale.
Blanc-Chaléard Marie-Claude, *ibid.*
31) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.120.

Situation du 5/7 rue Jacques Louvel Tessier dans le Xème arrondissement à la fin des années 1990



Repères géographique :

Xème arrondissement

Quartier de l'Hôpital Saint-Louis

5/7 rue Jacques Louvel Tessier

Périmètres d'intervention urbanistiques dans le Xème depuis les années 1980 :

Périmètre de réhabilitation défini par le Plan Programme de l'Est Parisien en 1983

Programme à dominante de rénovation/construction au sein du périmètre défini par le PPEP (secteur Buisson Saint-Louis)

OPAH Moignon-Sainte Marthe de 1994 à 1997

Périmètre ZUS à partir de 1997

Dynamique de gentrification depuis les années 1980

Fond de carte : programme Google My Maps

Durant ces vingt années de lutte contre l'habitat insalubre, il semblerait que le Xe arrondissement ne constitue pas une priorité. En effet, on constate peu d'évolution en matière de résorption de l'habitat insalubre dans cet arrondissement avant la fin des années 1990. Aucun des dix-sept îlots insalubres parisiens, répertoriés en 1920, n'est situé dans le Xème arrondissement, ce qui explique qu'il reste en marge des grands travaux de rénovation dont le périmètre d'action est plus ou moins délimité par rapport à ces îlots insalubres[32].

Pourtant, lorsque l'on regarde les statistiques de l'INSEE[33], la part de logements très anciens (construits avant 1915), y est nettement supérieure à la moyenne parisienne, soit près de 72%, en 1999, contre 48% pour la moyenne parisienne. Ces logements anciens sont généralement de petite taille, une ou deux pièces, et inconfortables, c'est-à-dire sans les éléments de confort moderne basiques tels que les WC privatifs et le chauffage central. Ces caractéristiques sont particulièrement prégnantes dans le quart sud-est du quartier de l'Hôpital Saint-Louis, dans le quartier de la Porte Saint-Denis et le quartier de la Porte Saint-Martin[34]. Par ailleurs, la part des locataires de logement HLM du Xème arrondissement est parmi les plus faibles de la capitale, soit 8.7% alors que la moyenne parisienne est à 16.7% en 1999[35]. Ceci prouve, une fois de plus, la faible intervention publique dans cet arrondissement, car l'essentiel des constructions de logements sociaux publics se faisait jusqu'alors au moment des grandes opérations urbanistiques menées par les pouvoirs publics.

Concernant plus spécifiquement l'espace situé au quart sud-est du quartier de l'Hôpital Saint-Louis, où le 5/7 se situe, les chiffres de l'INSEE au recensement de 1990 sont très significatifs de l'ancienneté et de la dégradation du bâti dans cet espace : plus ou moins 40% des logements y sont considérés comme étant sans confort alors que la moyenne du Xème arrondissement est à 23.9% et la moyenne parisienne à 17.2% ; de même, ces logements sont surpeuplés, le nombre moyen d'occupants par pièce se situe entre 0.85 et 0.95 alors que, dans l'arrondissement, la moyenne est à 0.83 et dans Paris, à

32) Atelier Parisien d'Urbanisme, *Résorption de l'habitat indigne à Paris. 2002-2007*, Observatoire Logement Habitat Paris, 2007, 22 pages. http://www.apur.org

33) http://www.insee.fr

34) Rapport sur le développement urbain : orientations stratégiques et propositions d'actions, décembre 1996, archives non classées de la mairie du Xème arrondissement et transmises par Sylvie Scherer.

35) http://www.insee.fr

0.77[36]. Sans surprise, il s'agit également d'un espace dont la part des étrangers dans la population totale est très importante : plus ou moins 30% des habitants sont étrangers alors que la moyenne de l'arrondissement est de 22% et la moyenne parisienne de 15.9%[37].

Dans cet espace, le PPEP délimite, en 1983, un périmètre d'intervention entre la rue Jean Moinon au Nord – la rue du Faubourg du Temple, au Sud, pour la limite du Xème arrondissement (le périmètre se prolonge jusqu'à la rue Jean Timbaud dans le XIème) – l'avenue Parmentier à l'Ouest – et le boulevard de la Villette à l'Est[38]. Au sein de ce périmètre, il est prévu essentiellement de la réhabilitation, sauf sur un petit périmètre : le secteur Buisson-St Louis (et le secteur Orillon dans le XIème), qui comprend une grande partie de la rue du Buisson-St Louis et la totalité de la rue du Chalet, au sein duquel est prévu un programme à dominante de rénovation et de construction. C'est la seule opération prévue dans le Xème arrondissement par le PPEP et le 5/7 n'est pas intégré au périmètre d'intervention. Si le programme de rénovation-construction du petit secteur Buisson-St Louis a été réalisé au cours des années 1980, il semblerait que la réhabilitation n'ait pas eu lieu car une OPAH est lancée sur ce même secteur à partir de 1994, l'OPAH Moinon-Sainte Marthe, avec toutefois une modification de la délimitation au nord du périmètre, qui va jusqu'à la rue de la Grange aux Belles[39]. Mais cette OPAH, qui durera jusqu'en 1997, affiche des résultats très limités. Néanmoins, il est intéressant de noter qu'elle est mise en place car il y avait une association locale très forte qui s'est mobilisée pour que le quartier soit réhabilité. Par ailleurs, le canal Saint Martin, de par sa situation remarquable au bord de l'eau, constitue une sorte d'avant-poste de la réhabilitation, et de son corollaire, la gentrification, au centre de l'arrondissement[40]. Autrement, le secteur des Portes Saint-Denis et Saint-

36)) Rapport sur le développement urbain : orientations stratégiques et propositions d'actions, décembre 1996, archives non classées de la mairie du Xème arrondissement et transmises par Sylvie Scherer.
37) Rapport sur le développement urbain : orientations stratégiques et propositions d'actions, décembre 1996, archives non classées de la mairie du Xème arrondissement et transmises par Sylvie Scherer.
38) Atelier Parisien d'Urbanisme, *Paris-projet*, « L'aménagement de l'Est parisien », n°27/28, 1987, 300 pages, p.17.
39) Information tirée de l'entretien semi-dirigé avec Sylvie Scherer (élue du Xème à partir de 1995), réalisé le 3 mars 2016, à Paris (Xème arrondissement).
La procédure OPAH est de nouveau utilisée à partir de 1995 ; nous y reviendrons dans le chapitre 1.
40) Clerval Anne, « Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris » , *Cybergeo : European Journal of Geography (en ligne)*, 2010, consulté le 27 mai 2016, http://www.cybergeo.revues.org
Nous reviendrons sur le processus de gentrification dans le chapitre 1.

Martin vient tout juste d'être déclaré Zone Urbaine Sensible (ZUS)[41], en 1997. Le 5/7 se situe donc à la croisée de plusieurs dynamiques de réhabilitation ou périmètres promus à être réhabilités, sans être compris dans aucuns d'eux.

Le rapport de Nancy Bouché, inspectrice générale de l'Équipement, en 1998, intitulé *Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres*[42], est souvent présenté par les chercheurs comme le moment de la redécouverte par les pouvoirs publics de la procédure RHI et de l'outil juridique loi Vivien. Dans un premier temps, ce rapport dresse un état des lieux de la situation de l'habitat insalubre à la fin des années 1990. Il met en évidence la méconnaissance, la mauvaise utilisation, voire la totale inutilisation dans de très nombreux départements de l'arsenal juridique pourtant riche de l'action publique contre l'insalubrité, que ce soit pour les procédures coercitives à l'encontre de propriétaires indélicats ou d'aide aux propriétaires impécunieux. Ceci a pour conséquence le développement d'un sous-marché du mauvais logement structuré et massif. D'autre part, Nancy Bouché constate que si le logement non aux normes de confort est à peu près connu statistiquement grâce aux travaux de l'INSEE, l'ampleur de l'insalubrité, comme de la menace de ruine, est totalement inconnue car aucune enquête sur l'insalubrité n'a été entreprise depuis la fin du GIP en 1976. Selon elle, l'absence de données explique l'absence d'intérêt pour cette question. Ces immeubles insalubres sont souvent situés dans les quartiers anciens ou « zones péri-centrales dévalorisées » et sont, par conséquent, aussi un facteur de dévalorisation de ces espaces : Nancy Bouché parle d'une « spirale (qui) génère des phénomènes inquiétants de type "ghetto" et laisse place à toutes les formes de l'exploitation humaine »[43]. Ils se situent généralement dans des îlots non rénovés par les pouvoirs publics mais qui, par ailleurs, ont potentiellement fait l'objet de réhabilitation

41) Atelier Parisien d'Urbanisme, *10ème arrondissement, quartier Porte St Denis – Porte St Martin – Buisson St-Louis – Ste Marthe (en ligne)*, 2010, consulté le 30 avril 2016, http://www.apur.org
Selon la définition qu'en donne l'INSEE, la ZUS est un territoire infra-urbain défini par les pouvoirs publics, à partir de 1996, pour être la cible prioritaire de la politique de la ville, en fonction de considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires. http://www.insee.fr

42) Bouché Nancy, *Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres* (en ligne), Conseil général des ponts et chaussées, 1998, 138 pages, consulté le 26 mai 2015, http://www.ladocumentationfrancaise

43) Nancy Bouché, *op.cit.* p.12

et constituent des noyaux "durs" particulièrement difficiles à traiter pour plusieurs raisons qui seront analysées à travers le cas type du 5/7. Les pouvoirs publics ont toujours traité l'insalubrité à l'échelle d'un îlot, d'un secteur délimité par un périmètre mais jamais à l'échelle d'un immeuble car il est très difficile d'intervenir sur la propriété privée. Habitent dans ces logements, des populations captives et fragiles, souvent étrangères ou d'origine étrangère. Dans un second temps de son exposé, Nancy Bouché rappelle les mécanismes juridiques, opérationnels et financiers existants et en effectue une analyse critique. Puis, elle termine par la présentation de pistes d'adaptation de ces outils, et notamment de la loi Vivien, qui ouvriront la voie à une abondante production législative sur ce thème, dans les années 2000.

Pourtant, au travers des nombreuses correspondances entre l'Hôtel de Ville de Paris et la Préfecture, concernant le 5/7 entre 1988 et 1997, conservées aux Archives de Paris, on découvre, qu'en réalité, la loi Vivien est déjà envisagée comme solution pour traiter le problème du 5/7 au tout début des années 1990, et ce, donc, avant que Nancy Bouché ne publie son rapport. Un des enjeux de ce mémoire va être d'analyser comment la montée des préoccupations liées au 5/7, qui est rappelons-le, le plus important taudis de Paris à cette époque, va faire ressortir la loi Vivien et contribuer à élaborer une nouvelle politique de lutte contre l'habitat insalubre sur des immeubles parisiens situés hors-secteur d'intervention, c'est-à-dire sur des immeubles qui ne se situent pas dans un secteur délimité pour réaliser des opérations urbanistiques (OPAH, ZAC). En effet, lorsque le maire d'arrondissement alerte l'Hôtel de Ville, au début des années 1990, au sujet de l'inquiétante dégradation du 5/7 et de l'absence totale d'entretien de la part des copropriétaires de l'immeuble, il n'y a pas vraiment de procédure définie pour traiter ce genre d'immeuble puisque la Ville n'en est pas propriétaire. Elle pourrait l'être, car plusieurs copropriétaires ont cherché à lui vendre leur bien, mais elle ne veut pas se retrouver impliquer dans la gestion d'une copropriété aussi complexe. Par la suite, une centaine d'immeubles présentant les mêmes caractéristiques que le 5/7 va être répertoriée et cette nouvelle politique va être une promesse de campagne de Jean Tiberi en 1995. L'étude de l'élaboration de cette nouvelle politique invite à réfléchir sur les grandes étapes dans la construction d'une politique publique : à partir du moment où la

loi Vivien est présentée comme la seule ouverture juridique possible pour résorber l'insalubrité sur un immeuble privé, sans entrer dans la copropriété – à sa révision pour l'adapter à la situation de la fin des années 1990 – puis à sa définition comme politique à part entière et au recensement des immeubles susceptibles d'être concernés. Ensuite, il va s'agir de voir comment cette nouvelle politique s'applique concrètement sur le terrain, en étudiant la matière dont se sont réalisés l'expropriation des copropriétaires et le relogement des occupants du 5/7 grâce aux dossiers d'expropriation de chaque copropriétaire conservés aux Archives de Paris et grâce aux archives de la Mairie du Xème arrondissement pour le relogement. L'application sur le 5/7 va permettre de terminer l'élaboration de cette procédure, puisqu'il s'agit du premier immeuble sur lequel la procédure est véritablement lancée et aboutie.

Le second enjeu de ce mémoire va être de saisir et d'analyser le rôle des associations et de la Mairie d'arrondissement dans la résolution du problème car c'est grâce à leur formidable pugnacité et combativité que l'Hôtel de Ville de Paris et la Préfecture d'Île-de-France vont être contraints d'agir. Pour faire pression, elles vont adopter les procédés et techniques de mise en scène utilisés par les grandes associations humanitaires comme le Droit Au Logement : le campement des habitants devant leur immeuble, la manifestation devant l'hôtel de Ville et la médiatisation de ces actions à la télévision et dans la presse. Cette étude sera réalisée à travers une quarantaine d'articles de journaux parisiens et nationaux et une dizaine de reportages télévisés diffusés sur les chaînes France 2 et France 3 ; à noter qu'il existe plus d'une vingtaine de reportages télévisés sur le 5/7 mais tout n'a pas été numérisé. De plus, elles vont exiger le relogement de tous les habitants dans Paris *intra-muros* et un accompagnement social scrupuleux. La période de relogement des habitants, qui dure environ une année, sera connue grâce aux interviews de Madame Paule L-K., présidente de l'association de riverains 5-7 AUTREMENT, et de Madame Sylvie Scherer, déléguée aux relations avec les résidents étrangers à la mairie du Xème arrondissement, au moment des faits. Grâce à l'action des associations et de la Mairie d'arrondissement, le 5-7 va devenir un modèle de réussite dans la lutte contre l'habitat insalubre et montrer qu'il est possible de trouver des solutions de relogement pour des foyers très précaires, même dans Paris *intra-muros*.

Le troisième enjeu, moins important, va être de comprendre les causes de la dégradation du 5/7, ou du moins d'émettre quelques hypothèses, en étudiant l'histoire longue de cet immeuble, de sa construction au milieu du XIXème siècle à sa situation à la fin des années 1990. Dans cette optique, le film documentaire *5-7 rue Corbeau*[44] (il s'agit de l'ancien nom de la rue), réalisé par Thomas Pendzel en 2007, a été très utile. Ce film, qui n'a pas vocation à être un travail historique puisque le réalisateur n'est pas historien, est basé sur le récit de douze anciens habitants qui racontent leurs souvenirs dans cet immeuble et livrent quelques descriptions et impressions très intéressantes à analyser. Les entretiens sont mêlés à des informations précises et datées, livrées par le réalisateur, qui a, pour ce faire, mener quelques recherches archivistiques.

Comment le 5/7 rue Jacques Louvel Tessier, le « plus grand taudis de Paris » à la fin des années 1990, révélé et médiatisé par les associations locales et la Mairie d'arrondissement, va faire ressortir la loi Vivien de 1970 et ainsi contribuer à la constitution d'une nouvelle politique publique pour des immeubles privés insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention, à Paris ? De quelle manière va se dérouler la procédure d'expropriation et le relogement des habitants dans le cas du 5/7 ?

Il apparaissait évident de commencer par relater les événements de la fin d'année 1997, au moment où ont lieu l'effondrement de plafond, l'incendie mortel, le campement des habitants dans la rue et la médiatisation de l'immeuble, qui vont entraîner l'enclenchement de la procédure loi Vivien, puisque c'est par ce biais que l'on entre dans l'histoire du 5/7, que le 5/7 se constitue un sujet d'étude pertinent. C'est, en effet, à ce moment-là que le dossier 5/7, perdu dans les abîmes de l'Administration publique, devient l'Affaire du 5/7 dévoilée publiquement par les médias. Ensuite, il s'agira de comprendre comment l'immeuble en est arrivé à devenir le plus grand taudis de Paris en analysant son histoire longue, les causes de son abandon par les copropriétaires et le début de la mobilisation du voisinage. Puis, à partir de là, nous verrons quand et comment l'Hôtel de Ville est informé de la situation de cet immeuble au tout début des années 1990, toute la réflexion menée par les divers acteurs publics pour trouver une

44) Pendzel Thomas, *5-7 rue Corbeau*, Groupe de recherches et d'essais cinématographiques et Forum des images (producteurs), coll. G.R.E.C, Paris Île-de-France, 2007, documentaire visuel et sonore couleur, 58 min.

solution ; réflexion qui sera à l'origine de la constitution d'une nouvelle politique publique de résorption de l'habitat insalubre à l'échelle d'un immeuble. Enfin, il sera question d'étudier le déroulement de la procédure loi Vivien sur le 5/7, qui comprend le relogement des habitants et l'expropriation des copropriétaires de l'immeuble.

Dans cette étude, les pouvoirs publics désignent l'Hôtel de Ville de Paris et la Préfecture d'Ile-de-France ; et dans une moindre mesure, la Préfecture de Police de Paris. La Mairie d'arrondissement, qui se range du côté des associations dans cette affaire, est très souvent associée aux militants associatifs. Par ailleurs, pour la commodité de l'exposé, il sera toujours question du copropriétaire majoritaire au singulier alors qu'en réalité, un frère et une sœur sont copropriétaires majoritaires de l'immeuble en indivision. Autrement, tous les noms suivis d'un astérisque ont été modifiés afin de préserver l'anonymat des personnes.

CHAPITRE 1

L'AFFAIRE DU 5/7 :
LE SCANDALE
DU« PLUS GRAND TAUDIS DE PARIS »

I. Chronique des événements de la fin d'année 1997

L'affaire du « plus grand taudis de Paris » commence le 1 octobre 1997 lorsque les habitantes du 5/7 rue Jacques Louvel Tessier, dans le Xème arrondissement de Paris décident de camper dans la rue, devant leur immeuble, pour manifester leur colère à la suite de l'effondrement d'un plafond sur l'une d'entre elles survenu la veille. L'objectif de cette initiative est de faire pression sur les pouvoirs publics afin qu'ils accélèrent le déclenchement de la procédure loi Vivien qui doit permettre le relogement définitif de tous les occupants de l'immeuble. À cette occasion, les médias et les grandes associations humanitaires politisées, Droit Au Logement (DAL) et Emmaüs France, viennent se positionner devant l'immeuble.

Cela fait des années que l'association de riverains 5/7 AUTREMENT, l'association d'habitants SOS 5/7 et la Mairie d'arrondissement se battent, sans relâche, pour que cette procédure soit appliquée sur l'immeuble. Depuis quelques mois, il semblerait que l'Hôtel de Ville de Paris et la Préfecture d'Île-de-France se soient enfin décidés à la mettre en route. À la suite de la visite du Service du Ravalement et de l'Hygiène de l'Hôtel de Ville en mai 1997, la Commission des Logements Insalubres, organisme préfectoral, est saisie. Son rapport sur l'immeuble, établi fin juin, conclut à l'interdiction d'habiter en raison de la vétusté générale des structures, de l'état de délabrement des parties communes et des très mauvaises conditions d'habitation dans les logements, et exige de procéder à des travaux afin d'empêcher une nouvelle occupation des locaux qui viendraient à se libérer. Le 8 juillet 1997, un arrêté d'interdiction d'habiter est déclaré par la Préfecture à la suite des conclusions de la Commission des Logements Insalubres.

Dans le même temps, les services sociaux commencent à convoquer les familles de l'immeuble pour monter leur dossier de relogement. Mais cela ne va pas bien se passer... les assistants sociaux sont maladroits avec les habitants du 5/7, « leur disent qu'ils ne peuvent rien faire pour eux, de se débrouiller » explique Paule L-K[45], présidente de l'association de riverains 5/7 AUTREMENT. Et puis, c'est l'été, les militants associatifs sont moins présents sur l'immeuble ; une, deux, trois puis quatre familles convoquées, les gens parlent, la pression monte... « Quand on est rentré en septembre, c'était explosif, les gens étaient excédés, excités... » raconte Paule L-K. Et l'effondrement de plafond, va être l'élément déclencheur de la révolte.

Incontestablement, le 5/7 représente un réel danger pour ses occupants et les riverains ; et cet effondrement de plafond n'est qu'un exemple parmi tant d'autres incidents survenus au cours des deux dernières décennies. Cet immeuble, c'est l'archétype du « bidonville en hauteur »[46] : odeur nauséabonde due en partie aux détritus qui jonchent le sol, présence de rats inévitable, vitres cassées remplacées par des plaques de bois, murs lépreux et fissurés, plomb dans les peintures, surpeuplement des logements, pas d'électricité ni d'eau courante par moments... Au-delà des conditions de vie déplorables, l'insécurité est totale : les installations électriques bricolées sont responsables d'incendies à répétition, les murs et les planchers, soutenus par des poudres et des étais, menacent de s'écrouler à tout instant[47]... C'est dans cet univers de désolation que vivent pas moins de trois cent cinquante personnes, dont cent cinquante enfants ; étrangers ou d'origine étrangère, avec ou sans papiers, originaires du Maghreb et d'Afrique Noire pour la plupart d'entre eux. Et, comme à chaque fois qu'il s'agit de personnes vulnérables, c'est un petit monde qui fonctionne avec ses propres règles, s'y sont installés des dealers de drogue, des marchands de sommeil... ; la violence y est sans cesse latente...

45) Entretien semi-dirigé avec Paule L-K. réalisé le 25 février 2016 à Paris (Xème arrondissement).
46) Monnin Isabelle, « C'est le plus grand taudis de la capitale : le scandale du 5/7 » , *Le Nouvel Observateur*, n°1726, 4 décembre 1997.
47*) Cf.* Annexes p.1 à 10. Plan et photos de l'immeuble.

Le 20 octobre 1997, moins d'un mois après l'effondrement de plafond, le Conseil de Paris décide enfin l'application de la procédure loi Vivien sur l'immeuble, après de multiples demandes de la Mairie du Xème arrondissement. Mais pour que cette mesure soit validée, il faut également le consentement de l'État. En effet, si l'initiateur de l'expropriation est toujours la Ville, le décisionnaire est toujours le Préfet qui gère la police de l'insalubre ; or la Préfecture traîne à donner son accord...

Trois mois plus tard, le 28 décembre 1997, dans la nuit, un incendie d'origine accidentelle se déclare au sixième étage de l'immeuble et provoque la mort d'un homme d'une cinquantaine d'années. Cet événement exacerbe la colère des habitants et des militants associatifs qui vont, dès le lendemain, aller manifester devant l'hôtel de Ville.

Face à la pression, la Préfecture finit par signer, le jour même, l'arrêté d'utilité publique et de cessibilité de l'immeuble. La procédure est déclenchée, le relogement des habitants va bientôt pouvoir commencer.

En attendant leur relogement définitif, les habitants refusent catégoriquement les logements provisoires proposés par l'Hôtel de Ville et vont continuer à occuper la rue, durant presque une année, afin de maintenir la pression sur les pouvoirs publics.

Après les entretiens avec Paule L-K. et Sylvie Scherer[48], déléguée aux relations avec les résidents étrangers à la mairie d'arrondissement en 1997, il est apparu important de préciser qu'il s'agissait avant tout d'une affaire de femmes. À ce propos, voici le témoignage de Sylvie Scherer :

> *« J'insiste sur le rôle des femmes. Vraiment le cœur de tout ça, ce sont les femmes. Ce sont les femmes, les mères qui décident d'occuper la rue ; après le mouvement est devenu général (...) mais au départ, ce sont elles qui ont vraiment eu le courage de dire "stop ça suffit, nos enfants sont en danger" ».*

Elle raconte, d'ailleurs, que le premier soir, lorsque les maris sont rentrés du travail, ils ont d'abord essayé de les dissuader et de les faire rentrer dans l'immeuble. Mais rien n'y fait, elles ne bougeront pas, elles sont déterminées, à l'instar de Djamila K., présidente de l'association d'habitants, qui s'exprime haut et fort devant les médias pour condamner les conditions de vie indignes dans l'immeuble et revendiquer le droit au relogement de tous les occupants de l'immeuble.

48) Entretien semi-dirigé avec Sylvie Scherer, réalisé le 3 mars 2016, à Paris (Xème arrondissement).

Il y a aussi une majorité de femmes dans l'association 5/7 AUTREMENT, on peut notamment citer Paule L-K. présidente de l'association, et Marie-France L. vice présidente, qui vont s'impliquer personnellement pour la cause du 5/7 et réaliser un travail formidable. À la Mairie d'arrondissement, Sylvie Scherer suit particulièrement le dossier, s'investit énormément aux cotés de l'association de riverains et va s'avérer être une médiatrice indispensable entre les associations et habitants et les pouvoirs publics.

Au-delà des circonstances propres à l'immeuble, le contexte politique, économique et social parisien, voire national, est propice au scandale médiatisé sur les questions de l'habitat insalubre et vétuste et des conditions de vie indignes dans ces logements, à la fin des années 1990.

II. Un contexte favorable au scandale médiatisé

1. La remise en cause de la politique urbanistique menée par la municipalité chiraquienne

Depuis la fin des années 1980, la politique urbanistique menée par la municipalité chiraquienne est de plus en plus critiquée par les Parisiens. Cette politique, inscrite dans le Plan-Programme de l'Est Parisien (PPEP) défini en 1983, est essentiellement concentrée sur la partie Nord-Est de la capitale. Afin de mieux comprendre les tenants et aboutissements de cette contestation, il convient d'expliquer succinctement les modalités d'action du PPEP et leurs conséquences sur le paysage urbain.

La limite du Nord-Est parisien, telle qu'elle est définie par le PPEP, recouvre un « vaste territoire qui part de Montmartre jusqu'à Place d'Italie en passant par République et la Bastille »[49]. Pour l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), il existe un contraste tangible entre le Nord-Est parisien et le reste de la capitale : dans le numéro de sa revue *Paris-projet* consacré au PPEP, il établit le constat, à tort ou à raison, que cet espace se trouve « dans la situation et l'image d'une forme de banlieue par rapport à la ville même avec laquelle il fait pourtant corps »[50]. Les arrondissements du Nord-Est parisien ont cette particularité d'être encore très populaires et immigrés dans leur composition sociale au début des années 1980. L'état du bâti y est dans l'ensemble de qualité médiocre, très hétérogène, composé de taudis, d'îlots insalubres, en particulier dans le XVIIIème,

49) Lidgi Sylvie, *Paris-gouvernance ou les malices des politiques urbaines (J.Chirac/J.Tiberi)*, Paris, L'Harmattan, 2013, 417 pages, p.15.
50) APUR, *Paris-projet*, « L'aménagement de l'Est parisien », n°27/28, 1987, 300 pages, p.11.

XIXème et XXème arrondissement et le mode d'habitat en meublé y est encore très répandu. Cet espace se caractérise, en outre, par l'étroitesse de ses rues qui n'ont pas connu les transformations haussmanniennes. Il s'agit pourtant de la partie de la capitale au sein de laquelle les plus gros efforts de transformation et d'équipement ont été conduits depuis les années 1960 ; le grand mouvement de rénovation urbaine ayant entraîné la construction de plus de 140 000 logements, entre 1962 et 1982, soit 27% du parc de logements existant dans cette partie de la capitale[51]. L'ethnologue du monde parisien Sophie Corbillé explique que, dans l'imaginaire collectif, le Nord-Est parisien désigne les secteurs bien spécifiques que sont les anciens villages organisés autour de rues faubouriennes restées en dehors des rénovations urbaines[52].

Contrairement au Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) qui le précède, le PPEP n'a pas de valeurs juridique et réglementaire précises ; c'est un document d'objectifs et surtout de coordination d'interventions multiples et diverses[53]. Son objectif est double : poursuivre les efforts entrepris par le SDAU pour l'amélioration des conditions de l'habitat et de l'équipement – et renforcer les activités tertiaires et secondaires en construisant des bureaux et en maintenant les activités industrielles propres. Les vastes emprises foncières libérées par la restructuration des activités de l'industrie et des transports offrent d'importantes potentialités d'aménagement, les dernières chances de transformation et de redéploiement de la capitale, selon l'APUR[54].

Cette politique est menée efficacement par un pouvoir municipal très puissant, le statut de 1975[55] permettant au maire de Paris, Jacques Chirac[56], d'être pourvu de moyens redoutables pour gouverner : il nomme lui-même ses collaborateurs, parmi ses amis

51) APUR, *op.cit.*
52) Corbillé Sophie, *Paris bourgeois, Paris bohème. La ruée vers l'Est*, Paris, Presses Universitaires de France, 2013.
53) APUR, *op.cit.*
54) APUR, *op.cit.*
55) La loi de 1975 rétablit la fonction de maire à Paris. Paris est à la fois une commune et un département. Ces deux collectivités territoriales distinctes sont gérées par une seule assemblée : le Conseil de Paris. Ainsi, le maire de Paris a les attributions de maire (pour la commune) et les attributions du président de Conseil général (pour le département). La première élection a lieu en 1977 et est remportée par Jacques Chirac.
56) Jacques Chirac fut Premier ministre sous la présidence de Valéry Giscard d'Estaing de 1974 à 1976, maire de Paris de 1977 à 1995, de nouveau Premier ministre sous la présidence socialiste de François Mitterand de 1986 à 1988 (première cohabitation). Il est élu Président de la République en 1995 et est réélu en 2002. Il est le fondateur de deux partis de droite : le Rassemblement Pour la République (RPR) en 1976 et l'Union pour un Mouvement Populaire (UMP) en 2002.

politiques, et dirige une administration fortement centralisée. La tentative du gouvernement socialiste de limiter ce pouvoir par la promulgation de la loi Paris-Lyon-Marseille (loi PLM)[57] fin 1982, organisant la décentralisation du pouvoir du maire de Paris en faveur des mairies d'arrondissement, est un échec : les élections municipales de 1983 et 1989, remportées dans les vingt arrondissements par les listes du maire Jacques Chirac, vont venir renforcer tant en puissance qu'en légitimité son pouvoir, en faisant des mairies d'arrondissement les « courroies de transmission de la politique de l'Hôtel de Ville »[58], explique Sylvie Lidgi, chercheuse au Laboratoire Territoires et Mutations Urbaines.

Malgré des résultats notables, cette politique est vivement contestée à partir de la fin des années 1980 et surtout au début des années 1990. Généralement, il n'y a pas de réels désaccords sur les sites à rénover mais la contestation repose sur la critique des procédures et des modalités de mise en œuvre des opérations. Le « système chiraquien »[59] mène sa politique de manière autoritaire et ne consulte pas l'avis des citoyens.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), outil juridique privilégié par la municipalité chiraquienne, permet une intervention radicale sur le paysage urbain par l'exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) et du droit d'expropriation, en dernier recours. Dans un périmètre soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU), l'État est prioritaire sur l'acquisition d'un bien en vente s'il est apte à fournir, au titre de ce droit, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Le DPUR est une extension du DPU simple permettant d'appliquer le droit de préemption sur des biens qui en étaient normalement exclus[60]. L'acquisition des lots ne pouvant se faire qu'au fur et à mesure de leur mise en vente à l'initiative de leur propriétaire, théoriquement, après un délai de deux à trois ans, une procédure d'expropriation est

57) La loi PLM modifie l'architecture institutionnelle parisienne en dotant chaque arrondissement d'un maire et d'une équipe municipale élus au suffrage universel direct. L'équipe municipale est composée de membres du Conseil de Paris élus dans l'arrondissement et de conseillers spécialement élus dans l'arrondissement.
58) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.357.
59) Expression utilisée par les médias pour dénoncer la mainmise de Jacques Chirac sur la Ville et évoquer ses pratiques clientélistes. Expression reprise par Florence Haegel dans son ouvrage *Un maire à Paris. Mise en scène d'un nouveau rôle politique*, Presses de la fondation nationale des sciences politiques, 1994, 260 pages.
60) http://www.preventimmo.fr, consulté le 7 avril 2016.

déclenchée sur ces secteurs DPUR pour pouvoir acquérir les derniers lots. Mais, en pratique, les délais sont beaucoup plus longs ; la Ville cherchant au maximum à éviter le recours à l'expropriation. La constitution de périmètres de ZAC via la préemption peut donc s'avérer très longue et les opérations immobilières ne peuvent être entreprises tant que l'ensemble des parcelles n'est pas propriété de la Ville. En attendant de posséder toute la zone convoitée, la Ville laisse ses lots acquis se dégrader et se vider de leurs habitants. Ceci confère un aspect de désolation au paysage urbain et un sentiment d'insécurité dans les quartiers : installation de squats lorsque les logements abandonnés ne sont pas murés, trafic de drogue, risque d'incendie et/ou d'écroulement... Pour Sylvie Lidgi, le pourrissement de ces immeubles ne serait pas simplement la conséquence d'une passivité des pouvoirs publics mais bien le résultat d'une stratégie adoptée par la municipalité parisienne pour accélérer la mise en vente des derniers logements par leurs propriétaires[61]. Cette stratégie de pourrissement commence réellement à se faire sentir dans l'espace urbain à la fin des années 1980.

Parallèlement au phénomène de taudification, engendré par la stratégie de pourrissement, on observe le développement de la gentrification. Le Nord-Est parisien se trouve, à partir de la fin des années 1980, à la croisée de ces deux mouvements contradictoires.

En effet, dans l'optique de favoriser le rééquilibrage entre l'Est ou l'Ouest parisien, les nouveaux logements sont construits à destination des classes moyennes. Pour Sylvie Lidgi, cette volonté n'obéit pas simplement à la logique du rééquilibrage de la capitale mais également à une logique politique qui voudrait faire de Paris une ville de classes moyennes-supérieures afin de mieux asseoir la base électorale RPR[62]. Dans les années 1980, la municipalité parisienne est riche et le marché immobilier florissant. Les prix immobiliers sont en hausse, ce qui encourage les petits propriétaires à vendre leur bien en mauvais état car ils peuvent en tirer un bon prix. Ces ventes permettent aux grands programmes immobiliers de se mettre en place assez facilement. En outre, beaucoup de ménages classe moyenne-supérieure profitent des prix de vente des logements dégradés

61) Lidgi Sylvie, *op.cit.*
62) Lidgi Sylvie, *op.cit.*

du Nord-Est parisien, qui restent tout de même inférieurs à ceux pratiqués dans l'Ouest de la capitale, pour accéder à la propriété privée ; rappelons, par ailleurs, que l'accession à la propriété est vivement encouragée par l'État après la réforme de 1977[63]. Les nouveaux propriétaires réhabilitent ces logements dégradés, ce qui entraîne *a fortiori* une augmentation des prix de vente et de location une fois les logements remis à neuf. Les classes populaires n'ont plus les moyens financiers de louer ces appartements réhabilités dans lesquels elles vivaient avant la réhabilitation. L'augmentation du nombre de logements sociaux devient donc indispensable pour remplacer la disparition des logements dégradés, sociaux de fait, pour une grande partie de la population dans ces quartiers. Mais malgré ses efforts pour construire du logement social, 113 000 sont construits sur la période 1977 – 1992[64], la Ville connaît toujours une pénurie importante, notamment sur les logements sociaux de type PLA (Prêt Locatif Aidé) destinés aux ménages les plus modestes. Par ailleurs, les volumes de construction de logements sociaux vont en décroissant : si 13 à 14 000 logements sociaux sont construits annuellement au début de la période[65], 3 000 logements en moyenne seulement sont livrés chaque année à partir de 1990[66]. De plus, la Ville privilégie de plus en plus la construction de logements PLI (prêt locatif intermédiaire)[67]. Les logements PLI sont des logements dits « intermédiaires » entre les logements sociaux classiques et les logements que l'on trouve sur le marché immobilier privé. Ils sont destinés aux classes moyennes, le plafond de revenu d'un couple avec deux enfants pour accéder à ce type de prestation pouvant aller jusqu'à 50 000 francs mensuels[68]. Sachant que le Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC) s'élève à 6 250 francs mensuels en 1995[69], peut-on, dans ces conditions, vraiment parler de logement social pour qualifier les logements type PLI... Si ces ménages habitaient ailleurs qu'à Paris (et des autres grandes villes françaises dans une moindre mesure), ils auraient sans nul doute trouvé un logement sur le marché immobilier privé ; mais étant donné la forte hausse des prix à la location concomitante à la hausse des prix immobiliers à la vente, ces ménages n'ont pas

63) *Cf.* Introduction p.14.
64) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.98.
65) Lidgi Sylvie, *ibid.*
66) Vasseur Frédéric, *La mairie de Paris*, Paris, Presses Universitaires de France, 1999, 128 pages, p.47.
67) Lidgi Sylvie, *ibid.*
68) Vasseur Frédéric, *op.cit*. p.49.
69) http://www.cda-strasbourg.org/smic.htm

ou plus les moyens financiers de se loger par eux-mêmes dans Paris *intra-muros*. Pour prétendre à un logement type PLA, un couple avec deux enfants doit toucher moins de 25 000 francs par mois[70]. Le manque cruel de logements sociaux PLA entraîne *a fortiori* le départ de Paris d'un grand nombre de ménages modestes qui ne trouvent plus à se loger.

Ce phénomène qui voit l'arrivée, dans les quartiers traditionnellement populaires et immigrés, des classes moyennes-supérieures entraînant la défection des classes plus modestes est nommé la gentrification.

L'usage de ce terme par les sociologues et géographes, dans le contexte urbain parisien, est très récent puisqu'il date de la fin des années 2000. Selon la définition qu'en donne la géographe Anne Clerval :

> *« La gentrification apparaît comme un processus d'ajustement par lequel des quartiers, jusqu'ici socialement dévalorisés (par la vétusté de leur bâti et leur appropriation par les classes populaires) sont valorisés et embellis à mesure de l'attractivité potentielle que pouvait susciter leur position géométrique centrale dans la ville ou leur proximité au centre ».*[71]

La gentrification implique à la fois la transformation des logements, des commerces et de l'espace public. Les réticences des chercheurs français à l'appliquer à Paris tient au fait que Paris *intra-muros* a toujours été un centre valorisé et en partie bourgeois et qu'il n'a pas connu le déclin des centres-villes américains et britanniques. Avant les années 2010, seuls les chercheurs anglais se sont employés à appliquer la notion de gentrification à Paris en se focalisant sur le cas particulier du Marais. Dans sa thèse, soutenue en 2008, Anne Clerval est l'une des premières en France à utiliser le terme de gentrification pour Paris. Néanmoins, le débat autour de la notion de gentrification n'a pas empêché les chercheurs français d'étudier des phénomènes similaires sans mobiliser le terme : ils parlaient alors de « retour à la ville », de « réinvestissement » ou encore d' « embourgeoisement »[72]. Le phénomène émerge à Paris dans les années 1960/1970 dans les arrondissements centraux et notamment dans

70) Vasseur Frédéric, *ibid.*
71) Clerval Anne, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, thèse de doctorat d'université, Paris : Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, soutenue le 4 décembre 2008, 603 pages, p.6/7.
72) Clerval Anne, *op.cit.*

le Marais. Le mouvement se propage dans le XIIIème et XIVème arrondissement à partir de la fin des années 1970. Au cours de la décennie suivante, la gentrification, qui avait jusqu'ici évité les quartiers immigrés situés au carrefour du IIème, IIIème et Xème arrondissement, gagne du terrain, tout en se poursuivant dans les arrondissements déjà touchés. Dans le Nord-Est parisien, si l'immigration et la gentrification « s'évitent mutuellement dans l'espace jusque dans les années 1980, ces deux dynamiques commencent à se croiser dans les années 1990 sous l'effet de la progression continue de la gentrification », explique Anne Clerval[73].

Les effets de la gentrification et de la stratégie de pourrissement, qui commencent réellement à se faire ressentir sur le paysage urbain du Nord-Est parisien à partir de la fin des années 1980, auxquels on ajoute la pénurie importante de logements sociaux, vont créé un contexte favorable à l'émergence d'associations de défense du quartier. Généralement, ce type de mobilisation est motivé par la défense d'intérêts communs. Néanmoins, les mobilisés sont également capables de défendre d'autres revendications n'ayant pas de liens directs avec eux, notamment lorsqu'il s'agit de lutter pour le maintien des ménages populaires après la rénovation et/ou réhabilitation du quartier. Théoriquement, l'association de défense du quartier est dissoute une fois le problème résolu.

2. Le renouveau des associations humanitaires

Les années 1980 sont aussi le moment d'un renouveau des associations humanitaires qui luttent contre toutes les formes d'exclusion sociale. Les associations humanitaires, que l'on peut aussi appeler associations caritatives, diffèrent des

73) Clerval Anne, *op.cit.* p.315.

associations de défense du quartier sur plusieurs points. Elles ont une portée beaucoup plus étendue dans la mesure où elles défendent une ou plusieurs grandes problématiques universelles, contrairement aux associations de défense du quartier qui s'inscrivent à l'échelle locale. De plus, beaucoup de ses membres sont des militants politisés qui n'ont pas d'intérêt personnel à défendre la cause qu'ils défendent. Ils sont à la croisée des chemins contestataire et humanitaire[74] : en effet, ils entretiennent une défiance vis-à-vis des pouvoirs traditionnels politiques et syndicaux, et s'engagent dans l'optique de combler l'impuissance des pouvoirs publics à enrayer le développement du chômage et de la précarité. Le développement des associations humanitaires s'inscrit donc dans un contexte politique, économique et social plus global, celui de la France des années 1980/1990.

Les chercheurs s'accordent à dire que c'est la remise en cause de l'État Providence, inhérente à l'entrée en crise de l'économie française à partir du milieu des années 1970, qui va rendre nécessaire le renouveau, dans les années 1980, des associations humanitaires parfois qualifiées de « sous-traitants de l'impuissance publique »[75]. En plus de la crise économique, la période se caractérise également par le désenchantement politique, notamment à l'égard de la gauche au pouvoir, et par la crise de la représentation politique. Enfin, la mondialisation et la prise de conscience d'enjeux de société importants expliquent également l'émergence associative. Par ailleurs, cette dynamique est facilitée par les mesures prises, au début des années 1980, en faveur du développement des associations[76]. Ces nouvelles associations ont pour volonté de s'inscrire sur un autre mode que celui du politique, et d'employer d'autres logiques d'action ; nous approfondirons cet aspect ultérieurement.

Nous nous intéresserons particulièrement à la genèse de l'association humanitaire Droit Au Logement, qui œuvre dans le domaine du logement, car il en sera question dans le cadre de ce mémoire.

74) Barthélémy Martine, *Associations : nouvel âge participation ?*, Paris, Presses de Science Po, 2000, 282 pages.
75) Tartakowsky Danielle, « Une redéfinition du champ politique par les associations », dans Andrieu Claire (dir.), Le Béguec Gilles (dir.), Tartakowsky Danielle (dir.), *Associations et champ politique. La loi de 1901 à l'épreuve du siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2001, 723 pages, pp.47-64, p.52.
76) La loi de 1981 abroge le décret-loi de 1939 qui instituait un statut particulier aux associations composées d'étrangers.

À l'automne 1986, une série d'incendies dans des hôtels meublés situés dans le Nord-Est parisien, dont certains d'origine criminelle, sont responsables de la mort de vingt-deux locataires immigrés, dans une quasi-indifférence médiatique. Les familles des victimes seront relogées en logement social, quant aux 145 autres locataires, ils bénéficieront d'une semaine à l'hôtel ou en foyer, avant d'être renvoyés à la rue. Les pouvoirs publics sont tenus responsables de la mauvaise gestion des suites de ces événements et quelques militants issus de l'extrême gauche vont alors décider de s'engager dans la lutte contre le mauvais logement. C'est ainsi qu'est créé, en novembre 1986, le comité des mal-logés, par des militants communistes, qui ouvre les premiers squats destinés à accueillir les mal-logés dans des logements vides, notamment des logements sociaux vides. Quatre ans plus tard, l'association Un logement d'abord est crée à la suite de l'expulsion d'une quarantaine de familles maliennes qui squattaient deux immeubles dans le XXe arrondissement, par Jean-Baptiste Eyraud, ancien militant maoïste, lui-même squatteur et expulsé d'un autre immeuble de l'arrondissement. Le comité de soutien et l'association[77] vont fusionner et organiser un campement place de la Réunion (XXème) avec les familles maliennes expulsées, durant quatre mois, pour protester contre les expulsions et les logements laissés vacants et permettre le relogement de ces familles. Une nouvelle forme de mobilisation vient de voir le jour : l'installation de tentes sur l'espace public pour loger les personnes expulsées, dans l'attente d'une solution convenable de relogement qui doit venir des pouvoirs publics. Après cet épisode, la nouvelle association ainsi constituée se scinde en deux (dès 1990) ; Jean-Baptiste Eyraud va alors créer une nouvelle association le Droit Au Logement (DAL) avec quelques membres du comité des mal-logés. Le DAL va rapidement devenir l'association de référence, à l'échelle nationale, dans la lutte pour l'accès à un logement décent pour les personnes précarisées. L'association va continuer à mener des actions spectaculaires ; comme le campement, à l'été 1992, de 237 familles africaines expulsées de leur logement, sur l'esplanade de Vincennes.

D'autres associations importantes de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale sont crées à peu près au même moment, à l'instar de l'association SOS racisme en 1984

77) La principale différence entre un comité de soutien et une association est que, dans le cadre d'une association, le groupement est officialisé et enregistré en préfecture (et peut donc demander des subventions publiques), alors que le comité de soutien n'a pas de statut légal.

ou encore, des Restos du Coeur créés l'année suivante. Par ailleurs, des associations plus anciennes font leur grand retour, c'est le cas de l'Armée du Salut et Emmaüs[78].

Ces associations humanitaires vont avoir pour rôle d'identifier les problèmes sociaux, de les dévoiler publiquement, d'imaginer et d'expérimenter de nouvelles formes de réponses organisées. Leurs actions médiatisées vont contribuer grandement à changer le regard des pouvoirs publics et, plus globalement, de la société française, sur la pauvreté et l'exclusion sociale, de plus en plus considérées comme le résultat d'un cumul de difficultés liées à la crise économique, et non plus comme de l'inadaptation sociale. En 1990, la loi visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson, fixe comme principe que « garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ». Cette loi institue un nouveau registre de politiques de l'habitat, ciblé sur les personnes en difficulté et s'appuie sur une logique de contractualisation entre l'État et les conseils généraux, qui s'inscrit dans le contexte de décentralisation des pouvoirs publics[79]. Prolongeant la mise en œuvre du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) créé en 1988, cette nouvelle loi s'intègre dans une politique globale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Elle se traduit également par un renforcement du rôle joué par les associations humanitaires en contribuant à institutionnaliser les relations entre associations et bailleurs sociaux.

Dans le contexte de la campagne présidentielle pour les élections de 1995, une trentaine d'associations humanitaires vont se liguer ensemble dans le but de constituer un groupe de pression afin d'obtenir la promulgation d'une loi contre l'exclusion sociale. Cette ligue associative va être à l'origine de plusieurs initiatives médiatiques qui rythment la campagne, dont notamment l'occupation par le DAL d'un immeuble vide situé rue du Dragon dans le VIème arrondissement pour dénoncer l'existence d'un nombre important de logements vacants alors que de nombreuses familles sont à la rue. Ces initiatives sont payantes puisque, dans leurs discours, les deux candidats principaux,

78) Emmaüs décide en 1985 de regrouper l'ensemble des 170 associations Emmaüs reparties sur tout le territoire national créant ainsi Emmaüs-France.

79) La loi Besson institue l'obligation d'établir un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées qui fixe les modalités d'action dans ce domaine, notamment en ce qui concerne l'accroissement de l'offre de logements sociaux pour les plus démunis et les conditions d'attribution des aides au logement ; et crée le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), cofinancé par l'État et le département, pour permettre d'accorder des aides financières aux ménages en difficulté.

Jacques Chirac et Lionel Jospin, évoquent longuement les problématiques de l'exclusion sociale, de la fracture sociale... Après l'élection de Jacques Chirac à la présidence de la République, la pression ne faiblit pas, bien au contraire : bientôt, Geneviève de Gaulle-Anthonioz se rendra à l'Elysée pour apporter une pétition de 150 000 signatures en faveur d'une loi contre l'exclusion sociale.

L'année 1995 est également marquée par les élections municipales.

À Paris, la dynamique associative va ouvrir de nouvelles perspectives à la gauche dans la conquête du pouvoir. Pendant la campagne des municipales de 1995, la gauche va initier une « stratégie opportuniste d'alliance avec les associations » explique Sylvie Lidgi[80], notamment avec les associations de défense du quartier, qui va lui être très bénéfique. Elle va développer un discours basé sur le déficit démocratique, le manque d'écoute et de dialogue de l'Hôtel de Ville avec les citoyens et va déployer la doctrine de l'urbain qui lui faisait défaut. Pour Sylvie Lidgi, cette doctrine de l'urbain, fraichement établie, ne serait, en fait, que le « truchement direct de la demande sociale »[81]. Un de ces principes fondamentaux est celui de la justice sociale en ville, c'est-à-dire de la ville comme le lieu de vie de tous les citoyens. Pour la gauche, il faut préserver la mixité sociale, culturelle et fonctionnelle des quartiers, sauvegarder l'identité des quartiers tout en continuant la lutte contre l'habitat insalubre. Dans cette optique, elle souhaite amplifier la construction de logements sociaux de type PLA. Par ailleurs, cette doctrine a également pour objectif d'offrir un environnement de qualité aux Parisiens, principe qui fait écho aux préoccupations environnementales de plus en plus prégnantes dans les politiques urbaines, et à la notion de cadre de vie.

80) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.363.
81) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.317.

3. Arrivée de Jean Tiberi à l'Hôtel de Ville en 1995

C'est dans ce contexte agité que Jean Tiberi est élu maire de Paris à la suite des élections municipales de 1995. Il a rejoint le RPR dès sa fondation en 1976 devenant ainsi un proche de Jacques Chirac dans le gouvernement duquel il occupe les fonctions de secrétaire d'État auprès du ministère de l'Agriculture et du ministère de l'Industrie et de la Recherche. Après l'élection à Paris de Jacques Chirac en 1977, Jean Tiberi est adjoint au maire jusqu'en 1983 ; puis Premier adjoint au maire en même temps que maire du Vème arrondissement jusqu'en 1995. Contrairement à son prédécesseur, Jean Tiberi n'a pas « réalisé le grand chelem »[82] en 1995 : la gauche remporte les élections dans six des sept arrondissements du Nord-Est parisien délimité par le PPEP. À noter que si la loi PLM de 1983 renforce le pouvoir de Jacques Chirac durant ses trois mandats de maire, son objectif initial qui était de limiter le pouvoir mayoral se concrétise à partir de Jean Tiberi avec l'arrivée de l'opposition dans le Nord-Est parisien. On constate donc que les effets néfastes de la politique urbanistique menée par la municipalité chiraquienne sont tels qu'ils entraînent l'éviction de la droite dans ces arrondissements. En outre, les associations locales de défense du quartier, si elles ont été méprisées par la droite de Jacques Chirac, s'avèrent, en réalité, redoutables : elles ont acquis au fil des années en professionnalisme[83] et sont de plus en plus influentes ; elles constituent désormais un acteur du système avec lequel il va falloir compter. Dans pareilles circonstances, le nouveau maire n'a d'autres choix que de composer avec la gauche et d'adoucir les rapports avec les associations.

Dès son arrivée au pouvoir, il affiche clairement sa détermination à lutter contre l'habitat insalubre. Durant la campagne électorale, il avait fait de la politique de résorption de l'insalubrité sur les 136 immeubles parisiens répertoriés comme étant les plus dégradés, la politique phare de son mandat ; l'élaboration de cette nouvelle

82) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.334.
83) Beaucoup d'associations vont se former au droit de la ville et ainsi utiliser le registre juridique pour se défendre, c'est notamment le cas de l'association La Bellevilleuse implantée dans le secteur Ramponeau-Belleville (XXème arrondissement).

politique sera analysée au cours du chapitre 3 car le signalement du 5/7 à l'Hôtel de Ville sera en grande partie à l'origine de sa définition. Par ailleurs, il prend ses distances avec l'urbanisme autoritaire mené par Jacques Chirac et développe sa doctrine de l'urbanisme à visage humain, qui prendrait davantage en considération la participation des habitants dans les projets urbanistiques. Cette doctrine propose de remplacer les « projets qui labourent Paris en profondeur » par un « urbanisme doux »[84] : concrètement, cela se traduit par un ensemble de mini-programmes de réhabilitation du bâti, de constructions d'équipements de proximité et d'espaces verts... autour de la notion de quartiers tranquilles[85]. Les opérations d'envergure ne sont plus à l'ordre du jour.

Cependant, Jean Tiberi rencontre rapidement un certain nombre de difficultés. Des difficultés politiques d'abord : non seulement, il va devoir s'entendre avec la gauche installée dans le Nord-Est de la capitale, mais il doit affronter, en plus de cela, l'hostilité d'une partie de sa majorité[86]. De plus, il doit faire face aux médias qui l'accusent de malversation, de concussion et de corruption, ce qui a pour conséquence de discréditer complètement le nouveau maire. Par exemple, en 1996, en tant que président de l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC), qui gère entre autres, les attributions de logements sociaux à Paris, il est accusé d'avoir fourni à son fils, Dominique Tiberi, un appartement HLM propriété de la Ville de Paris alors que ce dernier est propriétaire de plusieurs appartements parisiens pour lesquels il perçoit des loyers[87]. De même, l'année d'avant, l'hebdomadaire *Le Canard enchaîné* avait révélé qu'Alain Juppé, alors adjoint au maire chargé des Finances sous Jacques Chirac, occupait un logement de 190m² à un prix défiant toute concurrence en plein cœur de la capitale, rue Jacob dans le VIe arrondissement, et que son fils était également locataire d'un logement social dans la même rue ; or Jean Tiberi était déjà président de l'OPAC à cette date. Il rencontre également des difficultés d'ordre conjoncturel. À partir de 1991, Paris connaît une crise immobilière qui se traduit par un ralentissement notable de la réhabilitation et de la construction[88] ; les secteurs taudifiés du Nord-Est parisien (stratégie de pourrissement)

84) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.342.
85) La politique urbanistique élaborée par Jean Tiberi s'articule autour de quatre grands axes : la préservation des quartiers – la lutte contre la pollution – l'embellissement de la ville et le renforcement de son attractivité internationale – l'amélioration des relations entre le pouvoir et les citoyens.
86) Une coalition de plusieurs membres élus de sa majorité, conduite par Jacques Toubon, alors ministre de la Justice, tente un « putsch » contre lui en 1996. Lidgi Sylvie, *op.cit* p.331.
87) Lidgi Sylvie, *op.cit.*
88) Vasseur Frédéric, *op.cit.*

ne connaissent pas d'améliorations. Par ailleurs, l'Hôtel de Ville est confronté à de sérieuses difficultés financières liées, entre autres, à la chute des recettes de l'immobilier et à une baisse des dotations de l'État, également en crise économique, qui pratique une parcimonie accrue[89]. Afin de pallier aux difficultés, la municipalité n'a pas vraiment d'autres choix que d'augmenter les impôts, de diminuer les investissements et d'emprunter sur les marchés financiers[90]. À noter qu'au début de cette crise immobilière, Jacques Chirac est encore maire de Paris ; ses deux dernières années à l'Hôtel de Ville étaient déjà marquées par un fort ralentissement des investissements et par la mise en suspens d'un certain nombre de ZAC. Jean Tiberi récupère donc une situation déjà difficile en 1995 ; néanmoins cela va lui permettre de faciliter la révision des opérations urbanistiques suspendues : la procédure Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est de nouveau privilégiée vers le milieu des années 1990, et certaines ZAC mises en suspens vont être remplacées par des OPAH[91]. Concernant la construction de nouveaux logements sociaux, elle pâtit beaucoup de cette situation difficile. Les dotations accordées par l'État pour son financement ont considérablement diminué en l'espace d'une dizaine d'années : le financement était d'environ 1.5 milliards de francs accordés chaque année en 1985, 1986 et 1987, dont 80% attribué à la construction de logements PLA – il passe à 585 millions en 1988 – 225 millions en 1998, dont seulement 97 millions réservés à la construction de logements PLA pour les deux années 1997/1998[92]. La difficulté de trouver des logements accessibles aux catégories modestes constitue l'un des freins majeurs à la politique de résorption de l'habitat insalubre initialement annoncée par le nouveau maire lors de sa prise de fonction. En outre, les pouvoirs publics sont plus habitués à traiter l'habitat insalubre et vétuste par quartier qu'immeuble par immeuble.

Sous le mandat de Jean Tiberi, les effets de la politique urbanistique initiée par Jacques Chirac s'accentuent, la pénurie de logements sociaux s'aggrave et, en conséquence, le mécontentement des associations et de la gauche s'amplifie.

89) Vasseur Frédéric, *op.cit.*
90) Vasseur Frédéric, *op.cit.*
91) La ZAC du secteur Ramponeau-Belleville devient une OPAH en 1995.
92) Lidgi Sylvie, *op.cit.* p.98.

D'autre part, à la suite de la remise au Président de la République de la pétition en faveur de l'adoption d'une loi contre l'exclusion sociale, un projet de loi est déposé à l'Assemblée nationale en septembre 1996. Mais les associations dénoncent des mesures trop timorées. En avril 1997, l'Assemblée nationale, à forte majorité RPR, est dissoute ; les élections législatives qui se terminent en juin de la même année consacre la victoire de la gauche plurielle[93]. Le lobby associatif est plus fort que jamais[94].

Prenons les problèmes inhérents à l'immeuble que sont l'aggravation des conditions de vie de ses occupants, les incidents à répétition, les atermoiements de l'Hôtel de Ville concernant l'engagement de la procédure loi Vivien, puis le premier contact désastreux entre les habitants et les services sociaux ; ajoutons à cela un contexte général favorable au scandale médiatisé en raison de l'impopularité croissante du maire de Paris et de la politique urbanistique menée par la droite depuis une quinzaine d'années, l'importance accrue des associations humanitaires et le renouveau de la gauche : toutes les conditions sont requises pour que soit déclenché le scandale du plus grand taudis de Paris, sur fond de dénonciation de l'habitat indigne.

93) La gauche plurielle est composée de socialistes, de communistes, de radicaux et de verts.
94) Gueslin André, *Les gens de rien. Une histoire de la grande pauvreté dans la France du XXème siècle*, Paris, Fayard, 2004, 462 pages.

III. Un répertoire d'actions emprunté aux grandes associations humanitaires

1. L'association 5/7 AUTREMENT, l'association Droit Au Logement : même sujet, objectif différent

Lorsque le comité de soutien du 5/7 devient l'association 5/7 AUTREMENT, en 1995, les mobilisés vont contacter les partis politiques de gauche susceptibles d'être intéressés par le sujet et aussi des grandes associations qui pourraient les soutenir et envoyer des militants sur l'immeuble, en particulier le DAL, explique Paule L-K. Nous reviendrons sur la genèse de la mobilisation et la constitution des associations 5/7 AUTREMENT (association de riverains de l'immeuble) et SOS 5/7 (associations d'habitants de l'immeuble) dans le prochain chapitre consacré à l'histoire longue de l'immeuble.

Dans un premier temps, les relations sont plutôt bonnes, l'association 5/7 AUTREMENT décide d'envoyer un certain nombre de leurs militants au DAL pour se former et faire partie du DAL ; mais la coopération va vite tourner court. Paule L-K. est la première à s'y rendre, elle raconte :

> *« J'ai découvert la façon dont ils travaillaient réellement, ça ne correspondait pas à ce que l'on faisait nous, c'est-à-dire qu'ils ne prenaient que les gens qui n'avaient pas de difficultés, à qui il manquait juste le logement, des gens avec des revenus, des papiers, les familles etc ; s'il y avait le moindre obstacle pour l'accession au logement, ils ne s'en occupaient pas ».*

L'objectif du 5/7 AUTREMENT est le relogement tous les occupants de l'immeuble qui le désirent, sans exception. Il n'est donc pas question de céder à ce point.

Le deuxième désaccord va sceller définitivement la séparation entre le 5/7 AUTREMENT et le DAL, il concerne la gestion du dossier 5/7 à partir du moment où la procédure loi Vivien est engagée sur l'immeuble. Le DAL va chercher à faire en sorte que ce soit lui qui gère le dossier de l'immeuble, s'occupe du déroulement de la procédure et discute avec la municipalité. Pour le 5/7 AUTREMENT, il n'est pas question de confier l'immeuble au DAL, « nous, c'est l'immeuble du quartier, nous on s'occupe de l'immeuble du quartier » explique Paule L-K. et puis l'association locale sait déjà comment le DAL fonctionne... « À partir de là, on s'est défendu du DAL, on a lutté contre le DAL sur l'immeuble », ajoute Paule L-K.

Le témoignage de Paule L-K. sur les désaccords entre le DAL et le 5/7 AUTREMENT permet de comprendre, plus globalement, ce qui distingue les grandes associations humanitaires des petites associations locales. Paule L-K. est consciente des différences entre ces deux types de mobilisation et du rôle de chacune d'elles. Elle ne semble pas garder de rancœur vis-à-vis du DAL et précise d'ailleurs : « Leur action est utile, mais ce n'est pas la même chose que nous ». L'association 5/7 AUTREMENT est une petite association locale, ponctuelle et autonome de citoyens ordinaires ; son objectif est de régler le problème de l'immeuble et de tous ses occupants. L'association DAL, quant à elle, a un objectif tout à fait différent puisqu'elle œuvre pour faire évoluer la législation sur la question du droit au logement pour tous ; son objectif est politique. Contrairement au 5/7 AUTREMENT, sa lutte est fondée sur un projet global de société et d'ailleurs, ses fondateurs viennent de milieux d'extrême gauche.

Jusqu'ici, les recherches sur les associations ne se sont pas vraiment employées à distinguer ces deux types de mobilisation, qui, dans l'analyse, sont généralement mêlés. Dans les rares cas où la distinction est faite, les études se concentrent particulièrement sur les grandes associations humanitaires au détriment des petites associations locales. Il convient d'abord d'expliciter, dans les grandes lignes et de manière manichéenne, ce qui les distingue. Ensuite, nous nous intéresserons particulièrement au 5/7 AUTREMENT qui, sur certains points, se distingue des petites associations locales.

Le DAL est, rappelons-le, le truchement de l'association Un logement d'abord et du comité des mal-logés. Il est certain, qu'à l'origine, Un logement d'abord avait plus de

points communs avec le 5/7 AUTREMENT puisque cette association avait été crée dans le but de régler un problème ciblé : le relogement des 48 familles maliennes expulsées de leur logement dans le XXème arrondissement de Paris. Quant au comité des mal-logés, il mène déjà des actions de plus grande envergure à cette date, avec notamment l'ouverture de plusieurs squats dans la capitale, et défend des revendications plus globales, comme la réquisition des logements vacants. La rencontre entre ces deux groupements associatifs va avoir lieu à l'occasion du campement sur la place de la Réunion. L'Abbé Pierre fait un déplacement médiatisé sur le campement et les militants peuvent également compter sur le soutien des associations Le Secours Catholique, Médecins du Monde ou encore SOS racisme. Vont également se rendre sur le campement, des syndicats et des partis politiques de gauche. Après cet épisode, le comité des mal-logés se scinde en deux et Jean-Baptiste Eyraud créé le DAL. Les raisons de cette séparation sont assez floues ; mais, pour certains, la création de cette nouvelle association aurait été orchestrée par la gauche plurielle afin de créer une association concurrente au comité des mal-logés, un peu trop envahissant ; une nouvelle association qui aurait les faveurs de la gauche et des médias. Cette explication est difficilement vérifiable et le DAL s'en défend fermement. Pour autant, on perçoit déjà l'implication, plus ou moins recherchée, de cette nouvelle association dans le champ du politique. Par la suite, il devient indéniable que le DAL est une association politisée dont l'objectif principal n'est pas de résoudre des cas ciblés, mais d'exercer la pression sur les pouvoirs publics afin que soient adoptées les lois sociales demandées. Ses initiatives ont pour but de modifier l'agenda politique, notamment en période d'élections, et sont souvent promptes à le faire. C'est également le cas des autres grandes associations humanitaires évoquées précédemment (Emmaüs, Les Restos du Coeur). Le discours idéologique de ces grandes associations oppose plus ou moins explicitement la politique d'un côté, et la société civile et les associations de l'autre ; alors qu'en réalité, elles sont impliquées dans la politique puisqu'elles se définissent par rapport au politique et s'adressent aux pouvoirs publics sur un mode politique. Elles se déploient en véritables lobbies, disposant d'un personnel spécialisé et de militants chevronnés qui mènent de grandes campagnes de communication via l'utilisation des médias, en parallèle de leurs actions spectaculaires. On comprend pourquoi, dans un contexte où les grandes associations humanitaires font pression sur les pouvoirs publics pour que soit adoptée

une loi contre l'exclusion sociale, le DAL cherche à afficher et à s'afficher au côté du plus grand taudis de Paris. On saisit également l'utilité, la nécessité des petites associations locales, comme le 5/7 AUTREMENT, pour résoudre des cas concrets, ciblés, urgents, notamment lorsqu'il s'agit de cas difficiles, puisque ces grandes associations ne remplissent pas ou plus cette fonction.

Les militants associatifs, dans le cas des petites associations locales, ne sont pas spécialement des militants politiques à l'origine ; en tout cas, leur engagement présent n'a pas à voir avec un éventuel militantisme politique. Leur combat n'est, en effet, pas motivé par la volonté de changer la législation mais par la volonté de changer une situation, en particulier, qui leur nuit personnellement et/ou nuit à des personnes qu'ils connaissent personnellement, avec lesquelles ils ont des contacts réguliers, dont ils connaissent bien la situation et les difficultés à se défendre par eux-mêmes, puisqu'il s'agit de voisins. Ces petites associations locales ne s'inscrivent donc pas dans une logique d'affrontement politique, contrairement aux grandes associations, mais vont plutôt chercher à travailler en coopération avec les pouvoirs publics et à utiliser le droit pour se défendre et/ou résoudre la situation problématique en question ; car en définitive, l'intervention publique est toujours nécessaire pour valider l'entrée ou le retour à une situation de droit commun.

L'association 5/7 AUTREMENT est un peu particulière car elle mélange certaines caractéristiques de ces deux types de mobilisation.

Il s'agit d'une petite association locale, crée dans le but de résoudre un problème ciblé : celui du relogement des occupants du 5/7 et de la démolition de l'immeuble. Elle est composée de personnes qui vivent dans le quartier ; cependant, sans être engagés politiquement, nous verrons que les premiers militants sont membres de l'association de parents d'élèves et ont donc déjà un certain rôle politique à l'échelle locale. D'ailleurs, Paule L-K. a eu connaissance de la situation de l'immeuble non pas parce qu'elle habite à côté et subit personnellement l'existence de cet immeuble mais parce qu'elle fait partie de l'union locale de la Fédération des Conseils de Parents d'Elèves, que l'immeuble jouxte l'école élémentaire Parmentier, que la plupart des enfants du 5/7 sont scolarisés dans cette école et que son implication dans l'association de parents d'élèves va l'amener

à s'intéresser aux problèmes de l'immeuble et à rencontrer ses occupants. Après, dans le contingent des personnes qui rejoignent le comité de soutien du 5/7 puis l'association 5/7 AUTREMENT, constituée en 1997, il y a des voisins de l'immeuble, qui subissent personnellement cette situation et qui ne font pas partie de l'association de parents d'élèves ; mais, il ne faut pas oublier, qu'à l'origine, la mobilisation pour l'immeuble part de là.

La deuxième caractéristique particulière du 5/7 AUTREMENT concerne son rapport au politique. Nous venons d'expliquer que les petites associations locales sont détachées des luttes partisanes et vont plutôt chercher à entretenir des ententes cordiales voire œuvrer en coopération avec les pouvoirs publics afin de résoudre le plus rapidement possible la situation problématique. Au début de la mobilisation, les parents d'élèves vont essayer à plusieurs reprises d'interpeller les deux maires d'arrondissement de droite sur la situation de l'immeuble et leur demander de trouver une solution. « Marcus et Challal laissaient faire. Pour la forme, ils remettaient l'eau mais ce n'était pas leur problème. Ils n'ont jamais cherché à s'y intéresser », raconte Paule L-K. Les élus locaux vont restés complètement hermétiques face aux sollicitations des parents d'élèves. La mésentente entre les parents d'élèves et la Mairie d'arrondissement qui va s'instaurer en conséquence n'est donc pas liée à une opposition politique mais liée au fait que les deux maires d'arrondissement ne vont rien faire pour résoudre le problème du 5/7. On peut imaginer que s'ils avaient fait quelque chose pour l'immeuble, les relations entre les élus de l'arrondissement et les mobilisés auraient été meilleures voire coopératives, indépendamment du fait qu'il s'agisse d'élus de droite.

En 1995, la Mairie d'arrondissement passe à gauche. La mobilisation pour le 5/7, désormais constituée en comité de soutien, contacte le nouveau maire qui va adopter une attitude radicalement différente de celle de ses prédécesseurs. A partir de là, le 5/7 AUTREMENT et la Mairie d'arrondissement vont œuvrer ensemble pour faire avancer la situation à l'Hôtel de Ville. Lorsque Paule L-K. dit « Tony Dreyfus a joué le jeu », elle veut dire que, contrairement aux forces politiques, DAL inclus, qui cherchent à récupérer le mouvement à des fins politiques, la Mairie d'arrondissement s'investit, avant toute chose, pour la cause de l'immeuble et de ses occupants. Les rapports qui s'instaurent entre les militants du 5/7 et les élus d'arrondissement ne s'établissent pas sur

un mode politique. En ce sens, l'investissement de Sylvie Scherer semble largement dépasser le cadre de son travail en tant qu'élue puisque, par exemple, elle se rend quasiment tous les week-ends sur le campement devant l'immeuble. D'ailleurs, les frontières entre militants associatifs et élus locaux semblent s'être estompées dans la poursuite de l'objectif commun. À tel point qu'on pourrait dire que Sylvie Scherer fait partie de l'association de riverains et que l'association fait partie de la Mairie d'arrondissement. C'est en tout cas l'idée qui ressort du témoignage de Paule L-K. lorsqu'elle explique que le lien entre l'association et la Mairie d'arrondissement a été primordial pour la réussite de l'opération :

> *« Nous on était en permanence en contact avec la Mairie d'arrondissement. Ça c'est un élément très important parce que la Mairie d'arrondissement, c'est la Mairie de Paris, ce sont des élus. Ce qui fait qu'on était dans la Mairie en fait ».*

L'autre élément qui ressort dans ce que dit Paule L-K. est l'importance qu'à la Mairie d'arrondissement dans la légitimation de l'association, d'autant plus que les élus locaux sont très impliqués. Par ailleurs, même si elle n'a pas de pouvoirs effectifs, la Mairie d'arrondissement a, pour ainsi dire, un pied du côté des citoyens et un autre du côté des élus parisiens ; elle constitue donc l'intermédiaire indispensable entre l'association et l'Hôtel de Ville.

Cependant, en se liant de la sorte avec la Mairie d'arrondissement, l'association se retrouve, malgré elle, un peu impliquée sur le champ du politique. En effet, même si l'engagement de la Mairie d'arrondissement n'a *a priori* pas de visée politique, son action donne malgré tout une certaine image de la gauche et une certaine image de la droite : cela permet à la gauche de faire montre de son investissement dans la lutte contre les taudis parisiens, contrairement à la droite qui ne fait rien. Néanmoins, ce sont surtout les médias qui vont chercher à nourrir cette vision, et pas tellement la municipalité d'arrondissement ni la gauche en général. Ainsi, on pourrait dire que la municipalité d'arrondissement est également, malgré elle, impliquée sur le champ du politique ; ce qui, par ailleurs, arrange les intérêts de la gauche dans la conquête du pouvoir.

La dernière spécificité de l'association 5/7 AUTREMENT, et aussi de l'association SOS 5/7, concerne le répertoire d'actions qu'elles mobilisent. En effet, si elles choisissent de se désolidariser du DAL, elles vont cependant reprendre ses modes d'action : le campement, la manifestation et la médiatisation de ces actions.

2. Le campement dans la rue, la manifestation devant l'Hôtel de Ville

Au moment où les femmes décident de camper dans la rue, le DAL est encore présent sur l'immeuble. Cependant, Paule L-K. tient à préciser que cette initiative est décidée de manière spontanée par les habitantes de l'immeuble. Sylvie Scherer s'accorde avec cette version des faits et ajoute qu'au départ, il n'y a donc aucun équipement pour installer le campement :

> *« Moi j'étais sur place à ce moment-là donc j'ai appelé le maire d'arrondissement en disant "bon bah voilà, elles sont dans la rue, on ne peut pas les laisser comme ça, il faut qu'on trouve des tentes pour les abriter", parce qu'au départ, elles avaient sorti des couvertures, donc le premier truc c'est de trouver des bâches pour mettre sous les couvertures (...) ».*

Le soutien de la Mairie d'arrondissement va permettre l'installation et la pérennisation du campement. Pour Sylvie Scherer, la question de soutenir ou pas cette initiative ne se pose pas :

> *« Moi, de toute façon, j'ai dit à Tony Dreyfus "je les soutiens parce qu'au bout d'un moment, ça traîne, les conversations, les machins, y a pas de décisions de réellement prises dont elles vont rester dans la rue" ».*

Des bâches et trois marabouts vont être fournis par la section socialiste du Xème arrondissement et Tony Dreyfus va demander au commissariat de faire barrer la rue pour protéger le campement au cas où une voiture essayerait de forcer le passage, par exemple. Le 5/7 peut également compter sur le soutien matériel de l'association Emmaüs Neuilly-sur-Marne qui va apporter, sur le campement, un complément de tentes, des chauffages, des couvertures, des caravanes... « toute l'intendance », résume Paule L-K. Cette association doit être distinguée du groupement Emmaüs-France qui ne va pas s'investir dans la cause du 5/7. En effet, Paule L-K. nous explique qu'Emmaüs-France œuvre en lien avec le DAL et qu'au moment de la séparation avec le DAL, Emmaüs-France va faire du chantage aux associations du 5/7 en leur donnant l'ordre d'obéir au DAL, sinon elles n'obtiendraient aucune aide de sa part. Les associations du 5/7 ne vont pas céder à la pression. Une fois encore, on constate la différence existant entre les petites associations locales et les grandes associations politisées que sont le DAL et

Emmaüs-France. Elles sont prêtes à tout pour récupérer le mouvement et, dans cette optique, agissent exactement de la même manière que les partis politiques, quitte à parasiter la mobilisation sur le 5/7, en pratiquant des méthodes clientélistes et en exerçant la pression. À la fin de son propos, Paule L-K. ajoute « on a continué notre petite vie », phrase très significative car elle laisse entendre que la mobilisation pour le 5/7 est une mobilisation simple, désintéressée, morale, à l'inverse de celle du DAL et d'Emmaüs-France.

Les premières images du campement diffusées lors du journal télévisé sur France 3 Île-de-France, le 2 octobre 1997[95]. On remarque que le campement n'est pas encore équipé.

Quelques images du campement deux mois plus tard, après l'incendie mortel, diffusées lors du journal télévisé national sur France 2, le 29 octobre 1997[96].

Par la suite, « la vie s'installe dans la rue » raconte Sylvie Scherer. Les habitants remontent dans l'immeuble mais la rue reste occupée, « des tours sont établis pour dormir sur le campement. Ce sont les femmes qui dorment, éventuellement avec les bébés, et les maris qui font le guet. (…) La journée, le campement est ouvert, il y a du monde, ça papote. » explique Paule L-K. Le campement va tenir durant presque une année, jusqu'à ce que tous les occupants de l'immeuble soient relogés; « c'est vrai qu'au

95) France 3 Île-de-France, « Immeuble insalubre rue Jacques Louvel Tessier », coll. Paris 6, 2 octobre 1997, début 19:00, 1min 15.
96) France 2, « Immeuble insalubre 10ème », Coll.MIDI2, 29 décembre 1997, début 13:05, 1min33.

départ, on ne pense pas que la rue va être occupée aussi longtemps », reconnaît Sylvie Scherer. Tous les dimanches, un repas commun ouvert à tout le quartier est organisé ; chaque communauté présente dans l'immeuble prend en charge ce repas à tour de rôle. Ces repas sont l'occasion d'un rapprochement convivial entre les habitants de l'immeuble et le voisinage, « dans la bonne entente, la bonne humeur » précise Sylvie Scherer. D'autre part, dans le cadre de l'association 5/7 AUTREMENT, des jeunes bénévoles s'occupent des enfants le week-end, les emmènent se promener, avec d'autres enfants du quartier. « Il y a des rires, des bruits, jour et nuit » raconte Paule L-K. Lorsque nous lui demandons comment réagit le quartier par rapport à l'installation du campement, celle-ci répond :

> *« Quand ils sont descendus dans la rue, il y a beaucoup de gens qui sont passés me voir, et en fait, les gens comme toujours disaient "oui mais ces gens-là, ce sont des marginaux, ils veulent pas payer de loyers, ils veulent pas payer l'eau, ils veulent vivre gratuitement etc", alors on les faisait entrer dans l'immeuble, on leur disait "bah venez voir où ils habitent" ; ils rentraient dans la cour et c'était impressionnant, ils avaient le souffle coupé, ils voyaient les escaliers étayés etc, c'était dramatique, c'était énorme, on était écrasé quand on était dans la cour. Et pendant un an, on a eu une agression mais c'était quelqu'un d'extérieur qui est venu avec une voiture bélier mais sans ça, y a rien eu pratiquement ; il y a eu une fois un affichage du Front National, que l'on a recouvert immédiatement, mais ça n'a jamais recommencé. La Mairie a eu des coups de fils de deux habitants, deux syndics ; mais c'est tout, les gens soutenaient. Les gens venaient, soutenaient, ils apportaient des affaires ; ils ne se sont jamais plaints, ils ne sont jamais descendus en disant "arrêtez de faire du bruit" parce que c'était bruyant fatalement ».*

Paule L-K. et Sylvie Scherer gardent une vision vraiment très positive du campement dans la rue, un moment qui apparaît emprunt de beaucoup d'humanité et d'une grande tolérance à l'égard des occupants de l'immeuble, marqué par un soutien quasi-unanime du voisinage. Cette vision utopique est peut-être un peu naïve, idéalisée *a posteriori*. Cela dit, aucun document d'archives ou articles de presse relatant d'éventuels incidents ou altercations sur le campement n'a été retrouvé ; hormis l'épisode de la voiture bélier. Cet incident est survenu un samedi après-midi de mars 1998, une voiture équipée d'une monture métallique à l'avant a foncé sur les tentes. Certaines personnes seront légèrement blessées et l'agresseur condamné par la justice à payer une amende[97]. Autrement, Sylvie Scherer confirme que certains voisins vont se plaindre à la Mairie d'arrondissement de ne pas pouvoir circuler dans la rue. Cependant, aucune de ces correspondances n'a été retrouvée dans les archives de l'Hôtel de Ville et de la

97) Segaunes Nathalie, « Deux mois après l'incendie qui a fait un mort, le 5-7 rue Louvel-Tessier se vide peu à peu », *Le Parisien*, 10 mars 1998.

Préfecture, ce qui laisse entendre que ces plaintes ne sont pas allées au-delà de la Mairie d'arrondissement.

La manifestation devant l'Hôtel de Ville est la deuxième action phare menée par les associations, les habitants et la Mairie d'arrondissement. Là encore, il s'agit d'une initiative décidée spontanément à la suite de l'incendie mortel survenu la veille. D'autres manifestations ont eu lieu auparavant devant la mairie d'arrondissement et devant la direction du Logement de la Ville de Paris, rue d'Agrippa d'Aubigné dans le IVème arrondissement.

Le campement de rue et la manifestation marquent l'affirmation publique d'une revendication pour les habitants et d'un engagement pour les militants associatifs et les élus mobilisés. Ces actions impliquent une forte détermination, notamment lorsqu'elles sont menées dans le quartier. Les participants se donnent à voir publiquement, ce qui peut parfois être compliqué à gérer. En effet, on peut souhaiter être vu de certains et ne pas vouloir se montrer à d'autres. Dans le cas du 5/7, ceci est particulièrement vrai pour les habitants de l'immeuble qui peuvent ressentir de la honte à exposer publiquement leurs conditions de vie ; d'où peut-être la réaction des hommes, le premier jour du campement, lorsqu'ils vont essayer de faire rentrer leurs femmes dans l'immeuble. En outre, la sociologue Pascale Dietrich-Ragon[98] explique que plus les personnes sont disqualifiées socialement, moindre est leur sentiment de légitimité et d'ailleurs, elles n'ont généralement pas cette culture de la revendication. Dans le cas du 5/7, la mobilisation du voisinage et des élus locaux a certainement participé à atténuer ce sentiment de moindre légitimité pour un certain nombre d'habitants. D'autre part, en 1997, la plupart d'entre eux sont régularisés grâce à l'action conjointe du comité de soutien et de la Mairie d'arrondissement, nous reviendrons sur cet épisode au cours du troisième chapitre ; or, la régularisation marque souvent le point de départ de la révolte, remarque Pascale Dietrich-Ragon[99]. En effet, si les personnes en situation irrégulière ont plutôt tendance à voir l'assistance de l'État comme une faveur qui leur est accordée ; à partir du moment où elles sont régularisées, et donc en règle avec le système, ces

98) Dietrich-Ragon Pascale, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Presses Universitaires de France, 2011, 316 pages.
99) Dietrich-Ragon Pascale, *op.cit.*

personnes attendent en retour que le système soit en règle avec elles : l'assistance de l'État n'est plus considérée comme une faveur mais est devenue un droit dont elles peuvent légitimement bénéficier. Néanmoins, ce changement d'attitude n'est pas immédiat et leur situation reste délicate dans la mesure où ces personnes occupent illégalement l'immeuble ; il est probable que les hommes de l'immeuble craignent qu'en manifestant leur mécontentement, cela ait pour conséquence de contrarier les pouvoirs publics et donc de réduire leur chance d'accéder rapidement au relogement.

3) ...et la médiatisation de ces actions via la presse et la télévision

– Le pouvoir des médias

Le pouvoir des médias dit "de masse", analysé par les sociologues et historiens, voire les journalistes eux-mêmes dès leur avènement dans les années 1960, n'est plus à démontrer. Il se décline principalement de deux manières : d'abord, les médias ont un pouvoir d'événementialisation, au sens où se sont les médias qui révèlent un fait à l'ensemble de la société – ensuite, ils agissent sur ce que la sociologue allemande Elisabeth Noëlle-Neumann a nommé le « climat d'opinion »[100].

Pour le linguiste Patrick Charaudeau[101], un événement est toujours construit : un fait n'est jamais transmis à l'instance de réception dans son état brut et sa signification dépend du regard posé sur lui. Ce processus qui transforme le fait en nouvelle, est appelé l'événementialisation. Cette théorie se vérifie dans le cas du 5/7 puisque l'immeuble commence véritablement à exister et à faire parler de lui qu'à partir du moment où les médias viennent se positionner devant. Autrement dit, c'est le processus

100) Noëlle-Neumann Elisabeth, *Les sondages d'opinion*, Paris, Les Editions de Minuit, 1966 (1ère édition traduite en français), 395 pages.
101) Charaudeau Patrick, *Les médias et l'information. L'impossible transparence du discours*, Paris, De Broeck, 2011, 255 pages.

d'événementialisation via la médiatisation qui va permettre au dossier 5/7 de sortir des placards de l'hôtel de Ville et de la préfecture, et de le transformer en affaire du 5/7, en scandale du plus grand taudis de Paris. En outre, la construction d'une nouvelle induit une interprétation particulière du fait "brut" ; cela signifie alors qu'un même fait peut être interprété de différentes manières. Dans le cas du 5/7, pour signifier l'événement, les médias vont prendre le discours des habitants et des militants, contre l'Hôtel de Ville et la Préfecture. Or, les médias ont un pouvoir d'influence sur l'opinion publique, d'où l'importance du discours et des images véhiculées. Il y aurait, en effet, une forte propension de chacun à se rallier à une opinion que les médias lui présentent comme étant comme celle de la majorité ou celle des experts les plus qualifiés. Généralement, les gens ne vont pas chercher plus loin et se contentent des idées et des arguments servis par les médias. S'instaure alors un double effet de recours à la justice et aux médias. Par ailleurs, les pouvoirs publics, via les médias, sont avisés d'un événement plus ou moins au même moment que les citoyens, ce qui les oblige à gérer, dans le même temps, l'événement et la diffusion des décisions.

Dans son témoignage recueilli par Thomas Pendzel[102], Djamila K., présidente de l'association d'habitants SOS 5/7, présente les médias comme une ressource indispensable pour faire plier les pouvoirs publics :

> *« On appelait TF1, on appelait Antenne 2, on appelait Canal+, FR3, la 5, bah bon on se déplaçait avec les caméras, on se déplaçait pas tout seul, on se déplaçait avec les caméras et puis ce n'était pas dans le quartier qu'on faisait la manifestation, c'était à la mairie, à l'hôtel de Ville, à d'Agrippa d'Aubigné. J'avais les numéros de téléphone et je les appelais. Je les appelais, je leur disais "quel jour vous convient ?", ils disaient tel jour, bon bah pas de problèmes. Je contactais les voisins, je disais tel jour on va là avec nos enfants, avec les poussettes, et on bouge là-bas, à l'hôtel de Ville. Parce que l'hôtel de Ville, c'est quoi, y a beaucoup de touristes, c'est là qu'on les a eu ».*

Camper dans la rue, manifester devant l'hôtel de Ville, tout cela n'a aucun intérêt si ces actions ne sont diffusées à la télévision ou racontées dans la presse. Il importe que ces initiatives soient connues et vues de tous afin de mettre les pouvoirs publics dans une posture inconfortable. La crainte des politiques de se voir pointer du doigt par les journalistes est telle qu'avec ce genre d'actions médiatisées, les habitants et militants ont très peu de chances d'en ressortir perdant ; la gestion de l'image politique et touristique

102) Pendzel Thomas, *5-7 rue Corbeau*, Groupe de recherches et d'essais cinématographiques et Forum des images (producteurs), coll. G.R.E.C, Paris Île-de-France, 2007, documentaire visuel et sonore couleur, 58 min.

de la Ville impliquant de reloger le plus rapidement possible les personnes qui se trouvent dans des situations choquantes et médiatisées. Ainsi, plus les médias sont présents, plus la pression s'intensifie pour les pouvoirs publics, plus les chances d'obtenir rapidement le relogement des occupants de l'immeuble augmentent. La venue devant l'hôtel de Ville de près de quatre cent personnes, dont près de la moitié sont des enfants, accompagnées de militants électeurs, pour revendiquer un droit juste et moral qui est d'obtenir un logement décent, constitue une source d'embarras pour un pays développé comme la France, et qui plus est dans sa capitale. Cette manifestation médiatisée est susceptible de nuire gravement au pouvoir de droite à l'Hôtel de Ville. Plus encore que le campement devant l'immeuble, la manifestation médiatisée est une interpellation directe des responsables politiques : les protestations et récriminations sortent de l'espace clos du quartier, de la rue Jacques Louvel Tessier et investissent plus largement l'espace public. Les manifestants prouvent ainsi l'importance de leurs revendications et leur capacité à les porter au-delà du quartier. En outre, ils sont en position de force, par rapport aux pouvoirs publics, puisque cette manifestation survient à la suite de l'incendie mortel qui a permis de prouver qu'une catastrophe dans l'immeuble pouvait survenir à tout instant, alors que cela fait des années que les pouvoirs publics ignorent cette perspective. Ce malheureux incident va renforcer la puissance du mouvement, ce qui peut faire craindre à l'Hôtel de Ville qu'il se généralise à d'autres immeubles, la situation pourrait alors rapidement devenir hors de contrôle et sa position encore plus intenable.

Cette manifestation devant l'hôtel de Ville va s'avérer efficace puisque la procédure loi Vivien sera officiellement enclenchée le lendemain.

– Les stratégies de mise en scène de l'information

Ce ne sont pas les incidents et les actions militantes en tant que tels qui intéressent les médias mais plutôt la réalité qu'ils sous-tendent ; réalité qui doit donc être analysée à travers le discours produit sur lesdits incidents et actions militantes. Les médias vont être de véritables porte-paroles des militants et habitants de l'immeuble et prendre toujours leur parti contre les pouvoirs publics : étudier le discours médiatique revient

donc à étudier le discours militant. Autrement dit, le discours médiatique est militant et on constate que tous les journaux véhiculent ce même discours, il n'y a pas de différences notables entre les journaux réputés de gauche et les journaux réputés de droite. Mais au-delà des discours, que nous analyserons ensuite, la manière dont ils sont retranscrits permet également de voir le parti pris des médias. D'emblée, nous pouvons dire que le groupe des habitants/militants et le groupe des pouvoirs publics, qui se font face, ne partent pas à égalité pour ce qui est du traitement médiatique de l'affaire.

La différence de matérialité entre la télévision et la presse écrite a une incidence sur les représentations du temps, de l'espace et des conditions de réception, analyse Patrick Charaudeau[103]. En conséquence de cela, dans l'optique de mettre en valeur le discours militant, la manière de rendre compte des deux discours sera différente s'il s'agit d'un reportage télévisé ou d'un article de presse.

La presse est un dispositif de lisibilité, le « poids des mots »[104] est primordial. Pour mettre en valeur le discours militant, celui-ci est mis sous la forme indirecte à travers le récit du journaliste, ce qui lui confère une valeur de vérité générale puisqu'il n'est pas énoncé selon un point de vue particulier. De plus, l'argumentation est nourrie et mêlée à la description et à l'histoire de l'immeuble, ce qui est très astucieux car d'une part, cela permet de comprendre les tenants et aboutissants de cette argumentation militante, et d'autre part, accentue cet effet de vérité générale, de réalité. À l'inverse, le discours des politiques est retranscrit sous la forme directe par des extraits d'interviews placés entre guillemets. Généralement, les propos sont sortis de leur contexte, peu détaillés et peu analysés. Or, on comprend bien le risque de déformation derrière cette pratique.

À la télévision, l'important c'est la « magie de la voix »[105] et le « choc des images »[106]. De l'interdépendance entre la parole et l'image nait la signification, c'est-à-dire que l'image peut prendre un sens complètement différent selon le commentaire qui l'accompagne. La télévision, consommée comme un bloc sémantique, est très appropriée pour présenter les drames du monde et les conflits entre pouvoir politique et pouvoir civil, explique Patrick Charaudeau, et est peu appropriée pour discriminer, analyser et

103) Charaudeau Patrick, *op.cit.*
104) Charaudeau Patrick, *op.cit.*
105) Charaudeau Patrick, *op.cit.*
106) Charaudeau Patrick, *op.cit.*

donc expliquer, ajoute-t-il. Ainsi, dans l'optique de mettre en valeur le discours militant, la forme directe est privilégiée au travers des interviews filmées d'habitants et de militants. La tonalité employée et les expressions physiques au moment de l'énonciation sont très importantes puisqu'elles donnent plus de puissance au propos. D'ailleurs, du côté des habitants, Djamila K. est la personne qui s'exprime le plus et le mieux devant la télévision, pour plusieurs raisons : elle s'exprime avec clarté et limpidité, en français – elle n'est absolument pas impressionnée par la caméra et parle sans langue de bois – enfin, elle montre physiquement ce qu'elle ressent, colère, tristesse, lassitude... Tout ceci participe à légitimer sa cause, sa personne mais aussi les autres habitants parce qu'elle est leur porte-parole et s'exprime au nom de tous. À l'inverse, à la télévision, le discours politique est généralement véhiculé sous la forme indirecte par la voix-off du reportage. Néanmoins, cela s'explique aussi par le fait que les politiques ne se rendent pas sur le campement.

– Le discours militant développé par les médias

Le discours militant développé par les médias reposent sur deux choses : la victimisation des habitants, d'une part, et l'accusation des pouvoirs publics, d'autre part.

Pour Pascale Dietrich-Ragon[107], la période actuelle est marquée par la prédominance de la compassion : en ce sens, c'est avant tout le statut de victime qui permet de prétendre à des droits. Autrement dit, plus les personnes insistent sur le caractère scandaleux de leur situation, plus elles ont de chances d'être prises en charge de manière relativement rapide par les pouvoirs publics. Qui dit victime, dit bourreau(x). Dans le cas des mal-logés, les bourreaux sont les propriétaires malhonnêtes, présentés comme des marchands de sommeil, et les pouvoirs publics qui laissent faire les marchands de sommeil et ne sont pas en mesure de proposer un logement décent à chacun. En réalité, les choses sont plus complexes, certains propriétaires peuvent également se retrouver dans la position de victime si leur bien est squatté contre leur gré. Les petits copropriétaires du 5/7 s'estiment victimes, à la fois des squatteurs mais aussi

107) Dietrich-Ragon Pascale, *op.cit.*

du copropriétaire majoritaire qui a laissé l'immeuble se dégrader sans qu'ils puissent rien y faire ; nous étudierons tous les inconvénients liés à la copropriété dans le prochain chapitre. La situation des propriétaires victimes n'est pas beaucoup abordée dans les médias, en grande partie à cause du fait que leur statut de victime est moins probant que celui des occupants de l'immeuble. Dans le cas du 5/7, les petits copropriétaires ne sont pas mis en accusation car ils ne sont, tout simplement, quasiment jamais évoqués par les médias ; il est d'ailleurs toujours question du propriétaire (pour parler du copropriétaire majoritaire) comme s'il n'y en avait qu'un seul. Il est fort probable que les médias ne cherchent pas trop à s'intéresser au cas des petits copropriétaires, car cela risquerait de détourner l'objectif principal. De plus, étant donné leur position délicate, il semblerait que les petits copropriétaires ne cherchent pas non plus à attirer les médias sur leur cas, sachant bien qu'ils auraient des difficultés à se justifier face au discours militant. Un seul article du *Parisien*, intitulé « De l'enfer d'être squatté »[108], parle de la situation d'un des copropriétaires de l'immeuble Monsieur Buchet*, mais d'une part, il s'agit du seul article qui traite de ce sujet et d'autre part, il n'a pas été publié au moment des événements de la fin d'année 1997 mais l'année d'avant, dans un autre contexte médiatique ; nous reparlerons de cet article ultérieurement. Le copropriétaire majoritaire est, lui aussi, relativement épargné par les médias. L'objectif étant de mettre les pouvoirs publics dans une position très inconfortable afin qu'ils accélèrent le déclenchement puis le déroulement de la procédure, les médias, et derrière eux les habitants et militants sur l'immeuble, n'ont pas vraiment d'intérêt à accabler le copropriétaire majoritaire, pourtant à l'origine de cette situation, car il n'a plus aucun pouvoir décisionnel sur le devenir de l'immeuble (en tout cas, pas de manière évidente). Le copropriétaire majoritaire est évoqué dans les médias lorsqu'il s'agit de raconter l'engrenage de la dégradation du 5/7, comme dans cet extrait :

> *« Insalubre et dangereux pour ses occupants, l'immeuble du 5-7 a été abandonné par son propriétaire principal en 1982. À cette date, Jacques Chmod*, qui possède 80% des logements, demande à ses locataires de payer les loyers en liquide. Il passe de temps à autre récupérer les maigres sommes et ne délivre bientôt plus de quittances de loyer. Marchand de sommeil à bon compte pour des travailleurs immigrés à faibles revenus ou simple d'esprit, comme le suggèrent certains de ses proches? Chmod* est un héritier. Il vit dans les beaux quartiers. Vieux garçon de 70 ans, ses anciens locataires le surnomment Columbo, «à cause de l'imperméable» . Il n'a jamais travaillé et ses parents lui auraient légué quelques immeubles parisiens pour le mettre à l'abri des soucis et "l'occuper". Pendant un temps, il joue le jeu, se refusant toujours à déléguer à un*

108) Tonneau François, « De l'enfer d'être squatté », *Le Parisien*, 18 avril 1996.

professionnel la gestion de son patrimoine immobilier. Mais, incapable ou malveillant, il n'a plus mis un centime dans l'entretien du 5-7 de la rue Jacques-Louvel-Tessier depuis près de quinze ans ».[109]

Dans les médias, il est toujours question de Monsieur Chmod* et jamais de sa sœur alors qu'ils sont copropriétaires majoritaires en indivision dans l'immeuble. Nous reviendrons sur les causes de la dégradation de l'immeuble dans le prochain chapitre.

Le discours manichéen ainsi créé n'a pas vocation à être totalement objectif puisqu'il s'agit d'un discours militant. En règle générale, pour faire passer leur message plus facilement, les médias et les militants associatifs ont l'habitude de simplifier au maximum leur discours en construisant des grilles de lecture figées et faciles à retenir. Sur le 5/7, les habitants/militants et les médias procèdent de la même manière, d'où cette dichotomie victimisation/accusation.

- La victimisation des habitants de l'immeuble

L'argumentaire militant et médiatique concernant les habitants de l'immeuble reposent sur trois sentiments : l'indignation devant l'état de délabrement de l'immeuble et des conditions de vie des habitants, la compassion suscitée par une telle situation et la légitimation des habitants construite à partir de plusieurs critères de légitimité.

Cette analyse sera également l'occasion d'évoquer, de manière plus globale, la situation de l'immeuble et de ses habitants à la fin des années 1990, en confrontant ce qui est dit dans les médias avec les informations trouvées dans les archives et les témoignages de Sylvie Scherer et Paule L-K.

Avant toutes choses, les médias, surtout la presse, s'emploient à décrire longuement l'état de délabrement et les conditions de vie des habitants dans ce qu'ils ont surnommé le « plus grand taudis de Paris », le « plus grand taudis de la capitale ». Voici quelques extraits d'articles que nous commenterons ensuite ; le dernier passage est un extrait du témoignage de Djamila K. à la télévision :

« Dimanche, 5 heures du matin, un incendie se déclare au 6ème étage de cet immeuble vétuste du 10e arrondissement. Monsieur, Français d'origine marocaine, est retrouvé mort dans les décombres. Dans le plus grand taudis de Paris, où les plafonds s'écroulent,*

109) Monnin Isabelle, « C'est le plus grand taudis de Paris. Le scandale du 5/7 », *Le Nouvel Observateur*, 4 décembre 1997.

où les escaliers sont branlants, l'insalubrité tue. Déjà deux victimes. En mars dernier, un nourrisson est mort de froid. Il n'y a pas de chauffage dans l'immeuble depuis des mois ».[110]

« Passé le porche, anodin, (...), vous entrez dans un autre monde, celui de la misère et du système D, un univers à la Dickens mâtiné de bidonvilles, version tiers-monde, où des dizaines de gamins (...) jouent et grandissent dans des conditions d'hygiène et de sécurité effrayantes ».[111]

« Murs lépreux et fissurés, fenêtres cassées remplacées par des planches, canalisations rafistolées, fils électriques en balade, escaliers et planchers branlants soutenus par des poutres qui tentent l'impossible. A chaque étage, un WC à la turque sert aussi de douche. Quand on passe à côté, c'est irrespirable. Seuls les rats finalement s'y retrouvent. On les rencontre dans les parties communes, là où les détritus collent au sol. Seule une marelle dessinée sur le sol de la cour dissipe un peu l'amertume qui suinte les lieux. S'il y a une marelle, alors, sans doute y a-t-il de temps à autre des jeux et des rires qui jaillissent là, en dépit de tout ! ».[112]

« Une mère de famille a failli y laisser sa peau, un bébé de quatre mois et une enfant de trois ans, vous croyez que c'est normal, et c'est malheureux parce qu'on est en 1997, presque en 2000, et les gens habitent toujours dans des taudis ».[113]

Les descriptions de la situation de l'immeuble et de ses habitants sont très souvent écrites avec emphase, sous la forme narrative, littéraire ; le ton est larmoyant ; le champ lexical imagé voire métaphorique est dramatique, tragique. L'objectif recherché par l'emploi de tels procédés d'écriture est qu'à travers ces descriptions, le lecteur s'émeuve et s'indigne. La présence des enfants dans l'immeuble y est systématiquement mise en valeur, pour accentuer le caractère scandaleux d'une telle situation. Les enfants de l'école Parmentier sont aussi régulièrement évoqués par les médias puisque spectateurs privilégiés du taudis, l'insalubrité de l'immeuble étant particulièrement visible du côté de la cour de récréation. L'implication des enfants, habitant l'immeuble et/ou élèves de l'école voisine, rend la situation encore plus inacceptable ; et les médias insistent beaucoup sur cet aspect. Sylvie Scherer en est d'ailleurs pleinement consciente lorsqu'elle dit :

« On insiste beaucoup sur la dangerosité par rapport aux enfants qui sont dans la cour de l'école. Si l'immeuble s'écroule, voilà... On joue un peu sur le pathos... ».

110) Bertrand Christelle, Guernalec Gaëlle, « Querelle de relogement après l'incendie mortel », *France-Soir*, 30 décembre 1997.
111) Joanhy Stéphane, « Incendie mortel dans le plus grand taudis de Paris », *Le Parisien*, 29 décembre 1997.
112) De Sauto Martine, « Rue Louvel-Tessier. Danger à tous les étages », *La Croix*, 17 décembre 1997.
113) France 3 Île-de-France, « Immeuble insalubre rue Jacques Louvel Tessier », coll. Paris 6, 02.10.1997, début 19:00, 1min15.

Outre les risques inhérents à la structure du bâti et aux conditions de vie difficiles induites par l'insalubrité, les médias insistent également beaucoup sur le trafic de drogue à l'intérieur de l'immeuble et la présence de toxicomanes, sur le fait que des pièces sont louées pour la prostitution, sur le saturnisme[114] des enfants... Effectivement, il y a, dans l'immeuble et aux abords, du trafic de drogue et des toxicomanes. Par contre, interrogée par rapport à la prostitution au sein de l'immeuble, Paule L-K. confie qu' « il y a eu beaucoup de choses dites sur la prostitution » mais, selon elle, il doit y avoir trois prostituées habitant l'immeuble mais qui ne se prostituent pas à l'intérieur ; et ajoutent que sur 350 personnes en difficulté économique, il y a *a fortiori* quelques prostituées. Cependant, il est fort probable que certaines femmes se prostituent occasionnellement, en fin de mois surtout, avec des hommes de l'immeuble et/ou extérieurs à l'immeuble, ajoute t-elle ; mais ce n'est pas quelque chose de visible. Concernant le saturnisme des enfants, *a priori* seulement deux enfants sont légèrement atteints, nous apprend Paule L-K., qui précise que le saturnisme « ce n'est pas la problématique de l'immeuble ». Par contre, elle confirme largement le fait que les habitants de l'immeuble vivent dans des conditions de vie terribles :

> *« Les gens vivaient dans des conditions épouvantables. Des fois, les canalisations des toilettes débordées etc. Il y avait une odeur dans l'immeuble, ça puait, c'était... Les escaliers étaient étayés, ça veut dire qu'il y a des poutres dans les escaliers. Y avait pas toujours de fenêtres dans les cages d'escaliers. C'était hyper violent. Aucune femme ne s'est plainte d'être battue. Quand on y allait le soir (...) on entendait les femmes qui étaient battues ».*

Sylvie Scherer, quant à elle, insiste particulièrement sur la vétusté du bâti et les conditions de sécurité déplorables dans l'immeuble :

> *« De la rue, la façade n'est pas bien jolie (...), le crépi est tout moche, tout dégueux, mais on prend vraiment l'ampleur de la déchéance quand on est dans la cour ; là on voit que tout est guingois, que ça tient grâce aux étaies.. De la rue, on le trouve moche, dégradé, mais on imagine pas l'ampleur des dégâts à l'intérieur. C'est un immeuble sur lequel depuis 25, 30 ans il n'y a rien eu, il ne s'est rien passé. Quand vous montez dans les étages, là vous avez peur, vous vous dites putain j'espère que jamais il n'y aura le feu la-dedans parce que vous avez des tas de fils qui pendouillent dans tous les sens, certains sont encore des fils avec du tissu autour ; si jamais ça crame, il n'y a que deux escaliers. Vraiment c'est saisissant. (...). Il y a un espèce de dépotoir au milieu de la cour, des*

114) Le saturnisme est une intoxication au plomb qui peut être due à des sources multiples mais qui, dans le cas des enfants, est liée à l'absorption d'écailles ou de poussières de peintures anciennes et dégradées contenant du plomb. Les conséquences pathologiques ne sont pas spécifiques mais entraînent communément des troubles intellectuels se traduisant notamment par des retards scolaires. En France, c'est au milieu des années 1980 que le saturnisme infantile est découvert (plus précocement aux États-Unis) ; il faudra cinq ans pour qu'en soit reconnue l'importance épidémiologique et treize ans pour qu'une législation donne les moyens juridiques de lutter contre.

tonnes de gamins qui jouent dans tous les sens, on se dit c'est un miracle qu'il ne se soit pas produit de catastrophe. Les cages d'escaliers il n'y a pas de vitres, y a des baies mais qui ne sont plus vitrées. Vous vous dites comment ça se fait qu'avec tous les gamins qui courent dans tous les sens, comment ça se fait qu'il n'y en ait pas un qui soit passé par la fenêtre pour aller s'écraser en bas. Ce n'est pas possible de vivre dans un truc pareil à Paris à la fin du 20e siècle ».

Certes, les journalistes s'appesantissent longuement sur la description de l'état du bâti et des conditions de vie dans l'immeuble mais, néanmoins, les témoignages de Paule L-K. et Sylvie Scherer confirment globalement ce qui est dit dans les médias.

À la télévision, de telles descriptions auraient pu passer par des prises de vues, en fait, cela est rare, d'une part, parce que la télévision est tout de même moins présente sur cette affaire que la presse écrite ; d'autre part, parce que les caméras rentrent peu dans l'immeuble et se concentrent particulièrement sur le campement et les interviews de militants. De plus, il faut rappeler que près de la moitié des émissions télévisées n'ont pu être visionnées.

Les médias cherchent également à susciter le sentiment d'indignation avec la mise en évidence du décalage existant entre le taudis et le reste de la capitale, entre la misère des habitants de l'immeuble et l'insouciance, la tranquillité des Parisiens :

« Plus de 350 personnes vivent ici au 5-7 de la rue Jacques-Louvel-Tessier. Au centre de la capitale, à deux pas du canal Saint-Martin, à dix minutes de la place de la République, le plus grand taudis de Paris – sept étages, 3200 mètres carrés – s'écroule sous les yeux de ses occupants. (...) ».[115]

« C'est là qu'à cinq heures du matin, dimanche dernier, un homme de cinquante ans a perdu la vie dans l'incendie de sa chambre. A cette heure, les rues de la capitale continuaient à briller des lumières de Noël et du proche nouvel an, et cet homme s'éclairait à la bougie dans un local sans chauffage et sans eau. (...)

Hier sur la place de l'Hôtel de Ville, un mégaphone lançait un appel à "l'humanité". "Il y a eu mort d'homme","vous avez des logements et vous refusez de les attribuer", assénait Djamila K., présidente de l'association «SOS 5-7». Elle faisait valoir le droit à "une salle de bains et une chambre pour les enfants". "On est malades et fatigués", poursuivait-elle, avant de demander une minute de silence pour leur voisin décédé. L'émotion faisait couler quelques larmes le long des visages rougis par le froid. Derrière le cordon de CRS, le manège de la fête de Noël tournait pour les touristes et les petits Parisiens venus profiter de la patinoire en plein air installée par la mairie ».[116]

L'indignation suscitée par la situation de l'immeuble est prompte à susciter de la compassion pour les habitants.

115) Monnin Isabelle, « C'est le plus grand taudis de Paris : le scandale du 5-7 », *Le Nouvel Observateur*, 4 décembre 1997.

116) Andrea Aline, « Emotion et colère chez les mal-logés de la rue Louvel-Tessier », *L'Humanité*, 30 décembre 1997.

Afin de nourrir davantage cette compassion, les médias s'emploient beaucoup à légitimer les habitants de l'immeuble ; l'objectif principal étant de les éloigner de la vision négative classique que la société a des squatteurs. Effectivement, les squatteurs n'ont généralement pas bonne réputation ; ils sont perçus comme des profiteurs et des oisifs, des personnes qui manquent de moralité et de civisme[117]. La réaction de certains voisins de l'immeuble, recueillie à travers le témoignage de Paule L-K., lorsque les habitants décident de camper dans la rue, est assez édifiante :

> *« Les gens comme toujours disaient "oui mais ces gens-là, ce sont des marginaux, ils veulent pas payer de loyers, ils veulent pas payer l'eau, ils veulent vivre gratuitement etc" ».*[118]

Nous approfondirons les rapports entre les habitants du 5/7 et ses voisins les plus proches au moment d'évoquer la montée du mécontentement du voisinage de l'immeuble, dans le troisième chapitre.

L'intention des journalistes, et derrière des militants, est de montrer que les habitants du 5/7 ont légitimement droit au relogement. Pour ce faire, plusieurs critères de légitimité inscrits dans la norme sont convoqués. À noter qu'il est presque toujours question des familles de l'immeuble ; sauf exception, les journalistes ne parlent jamais des hommes célibataires qui habitent l'immeuble alors même que plus de la moitié des foyers sont composés d'un homme seul ou de plusieurs hommes en colocation. Les journalistes cherchent au maximum à incarner les habitants de l'immeuble, et réalisent pour cela des petits récits anecdotiques qui renseignent sur l'histoire et le quotidien de la famille en question.

D'abord, ils insistent particulièrement sur le fait que ces personnes sont en règle sur le plan administratif, c'est-à-dire en situation régulière sur le territoire national et arrivées en possession de baux dans l'immeuble :

> *« Kader vit au deuxième étage, avec ses trois sœurs, sa mère, malade, et un père au chômage qui n'en finit pas de se lamenter : "on n'est pas des squatters. Moi, je suis venu avec un bail, j'ai payé mon loyer au début" ».*[119]

> *« Le propriétaire défaillant (...) ayant refusé de faire des travaux, les locataires ont en contrepartie cessé de payer les loyers (qui leur étaient réclamés en liquide). Ils ne*

117) Bouillon Florence, *Le squat : problème social ou lieu d'émancipation ?*, Paris, Éditions Rue d'Ulm, 2011, 95 pages.
118*) Cf.* p.52
119) Auteur inconnu, « Quatre cents personnes vivent dans le plus grand squat de Paris. Péril en la demeure au 5-7, rue Louvel-Tessier », *Le Parisien*, 26 juillet 1996.

possèdent plus de quittance, sans être pour autant réellement des squatters ».[120]

« "Plusieurs fois, je lui ai écrit pour qu'il fasse réparer une fuite ou une fenêtre. Il n'a jamais répondu", raconte Mohammed, Marocain arrivé en 1970 avec un bail. "On devait verser le loyer en liquide. Un jour, il ne m'a plus donné de quittance, alors j'ai arrêté de payer" ».[121]

Le discours médiatique et militant laisse entendre que l'immeuble est presque exclusivement habité par des anciens locataires devenus squatteurs, malgré eux, à cause de la défaillance « du propriétaire ». En réalité, nous savons, grâce aux listes de recensement des habitants, que la grande majorité d'entre eux étaient squatteurs : sur les 139 foyers recensés sur la dernière liste établie[122], seuls vingt-huit foyers étaient locataires avec bail à l'origine, plus trois propriétaires occupants. Dans les premières listes de recensement, beaucoup de foyers sont inscrits comme étant locataires : soit, ces personnes pensent effectivement être en règle puisque bon nombre d'entre eux payent quelqu'un pour habiter leur logement et/ou ont payé un droit de porte au départ, ne connaissent pas vraiment les règles juridiques régissant la location et/ou n'ont pas très bien compris la question... ; soit ces personnes mentent parce qu'elles ont peur de ne pas être relogées en disant squatter les lieux. Toutes ces hypothèses sont certainement vraies. Dans les quelques cas où la situation de squatteurs qui n'ont jamais été en possession de baux est décrite par les médias, leur légitimité à vivre dans l'immeuble tient au fait qu'ils ont acheté très cher la possibilité d'occuper les lieux à l'ancien locataire ou squatteur et/ou sont victimes de faux propriétaires, qualifiés de « marchands de sommeil », à qui ils payent des loyers. Il n'est pas évident de savoir précisément combien de marchands de sommeil sont présents dans l'immeuble ; selon Paule L-K., il doit y en avoir trois mais ils n'ont pas été inquiétés. Il y a aussi un certain nombre d'habitants qui sous-louent une pièce ou revendent leur logement lorsqu'ils partent. Il y en a aussi qui commettent des petits méfaits dans l'immeuble pour pouvoir gagner un peu d'argent, pour autant, on peut difficilement les blâmer, Paule L-K. raconte :

« Y a des gens qui en vivent, d'une façon ou d'une autre, y avait ceux qui vendaient les places dans l'immeuble, des gens qui partaient et qui vendaient leur place, ça leur faisait un petit pécule pour partir et puis il y avait ceux qui coupaient l'électricité, le téléphone

120) Bollène Isabelle, « Après l'effondrement d'un plafond dans l'immeuble insalubre. Camping sauvage rue Louvel-Tessier », *Le Parisien*, 2 octobre 1997.
121) Lefebvre Caroline, « 5-7, rue Louvel-Tessier. Le plafond s'écroule, la vie continue », *Libération*, 7 janvier 1998.
122) Dossier d'archives non classées, gardé à la mairie du Xème arrondissement et transmis par Sylvie Scherer.

etc et qui faisaient payer les gens pour rétablir l'électricité. C'est pareil, c'est un petit nombre. C'est la débrouille. Mais quand les gens arrivent et qu'ils n'ont pas de moyens de gagner de l'argent, pas de papiers, pas de travail etc, faut qu'ils arrivent à vivre. C'est une mini société. Y a des leaders, y a des suiveurs ».

Le second critère sur lequel les journalistes s'appuient pour légitimer les habitants est la solvabilité des familles, ce qui suppose qu'elles sont en mesure de payer un logement social :

« Le comble reste que la plupart des familles sont solvables »[123].

*« Pour son trois pièces, la famille * - cinq enfants – aurait déboursé 35 000 francs en 1985. Elle renouvelle chaque année sa demande de logement. "Nous avons 14 000 francs de revenus mensuels", dit la jeune femme en montrant bulletins de salaire et relevés d'allocations familiales. "Nous pouvons payer un loyer HLM". »*[124]

« Voilà plus de dix ans que ce couple de Maliens habite le 5-7. Lui, 64 ans, silencieux et imposant dans son rôle de chef des Africains de l'immeuble, parce que "je suis le plus vieux et éboueur de la Ville de Paris depuis plus de vingt ans", vient d'être décoré pour bons et loyaux services. Elle, 36 ans, menue, un visage de jeune fille, apporte un salaire d'appoint en faisant des heures de ménage. Financièrement, ils pouvaient prétendre à une HLM. Leur dossier, déposé il y a seize ans, n'a jamais abouti ».[125]

Dire que les habitants du 5/7 sont solvables permet, en même temps, de signaler qu'ils ont un travail, et ainsi contredire le préjugé selon lequel les squatteurs sont des profiteurs oisifs. Malheureusement, aucune liste de recensement des habitants ne renseigne sur les professions exercées par ces personnes et s'il s'agit de travail déclaré ou non déclaré, et il n'est pas indiqué non plus si leur revenu provient du travail et/ou des aides publiques (RMI, ASSEDIC, allocations familiales ou autres). Cependant, nous savons qu'au moment du relogement quasiment tous les foyers touchent un revenu régulier, même s'il n'est pas très élevé. Par ailleurs, les deux plus longs extraits d'articles précisent que les familles en question attendent un logement social depuis une quinzaine d'années, ce qui permet de justifier le fait qu'ils ne passent pas impunément devant tous ceux qui attendent depuis des années ; même si dans les faits, ils ne sont pas inscrits sur les listes d'attente car n'ayant pas de quittances de loyer récentes, ils ne peuvent constituer de dossier de demande.

123) Andrea Aline, « Émotion et colère chez les mal-logés de la rue Louvel-Tessier », *L'Humanité*, 30 décembre 1997.
124) Gari Christine, « Dans le 10e arrondissement, les habitants du plus grand taudis de Paris attendent leur relogement », *Le Monde*, 18 octobre 1997.
125) Lefebvre Caroline, « 5-7, rue Louvel-Tessier. Le plafond s'écroule, la vie continue », *Libération*, 7 janvier 1998.

D'autres petites indications susceptibles de prouver la légitimité des habitants auprès d'un certain public sont insidieusement intégrées dans le discours médiatique : par exemple, lorsqu'il est précisé que Djamila K. est née en France.

Le troisième critère de légitimité sur lequel les journalistes s'appuient pour justifier la lutte de ces habitants est le fait qu'ils sont de bonne foi et de bonne moralité. Cet aspect est moins évident à saisir et est mêlé tout au long de l'argumentaire sur la légitimité des habitants ; cependant, ces deux extraits sont assez éloquents :

> *« Installée depuis 1989 dans une chambre d'à peine 20 mètres carrés, une famille marocaine avec quatre enfants est parvenue il y a deux ans à s'agrandir en "récupérant" deux pièces au même étage. Les lits sont impeccablement faits, il n'y a pas une trace de poussière sur la table basse où la famille se réunit pour prendre le repas ».*[126]

> *« Au 5-7, Hakim a rencontré Annie, 39 ans, Française et ancienne toxicomane. Les Français sont très rares dans l'immeuble. Avant de débarquer ici, elle a vécu dans la rue. Il y a dix jours, les deux tourtereaux se sont mariés. "C'est un nouveau départ", dit Annie en esquissant un pâle sourire. "Maintenant, on va essayer de trouver du boulot et de déménager. Pour l'instant c'est un peu dur car je suis la seule à avoir un revenu, et mon revenu c'est le RMI"».*[127]

Dans le premier extrait, la famille en question adopte des normes universellement admises, comme la propreté du logement. Ils sont comme tout le monde car agissent comme tout le monde et cherchent, comme tout le monde, à améliorer leur quotidien, tant bien que mal au regard de leur situation. Il y a cette idée que ces gens ne se laissent pas abattre malgré tout. Cette idée, on la retrouve également dans le second extrait : Annie est une ancienne toxicomane repentie, elle a envie de s'en sortir, de retrouver le droit chemin afin de mener une vie normale, avec son mari, un logement, un travail. Le déménagement est présenté comme une seconde chance donnée à cette dame, et à tous les habitants de l'immeuble, pour accéder au bonheur mérité.

Le mérite constitue le quatrième critère de légitimité sur lequel s'appuie l'argumentaire médiatique et militant par rapport aux habitants. Ils le méritent, d'une part, parce qu'ils ont été très patients jusqu'ici, cela fait des années qu'ils attendent d'être relogés et ils ont des papiers en règle, un travail... ; et d'autre part, parce qu'ils sont courageux, résolus. Leur courage est justifié sur le fait qu'ils cherchent au maximum à

126) Chirot Françoise, « La Ville de Paris juge insalubres cent trente-deux immeubles de la capitale », *Le Monde*, 4 mars 1996.
127) Monnin Isabelle, « C'est le plus grand taudis de Paris : le scandale du 5-7 », *Le Nouvel Observateur*, 4 décembre 1997.

améliorer leurs conditions de vie, se battent pour obtenir un relogement et endurent pour cela des conditions de vie très difficiles sur le campement, en plein hiver :

> *« Pas question de lever le camp. Elles sont une trentaine de femmes (...) à occuper depuis deux nuits le milieu de la rue Jacques-Louvel-Tessier, dans le Xème arrondissement de Paris. Elles ont installé leurs enfants sur quelques matelas et duvets : on restera là le temps qu'il faudra pour être relogé. De toute façon, on est mieux ici qu'à l'intérieur ».*[128]

> *« Les habitants du plus grand taudis parisien n'ont plus honte de leur misère. (...). Depuis dix ans, ils ont tout supporté».*[129]

> *« Alors, même épuisés, ils sont prêts à remuer ciel et terre pour soulever l'indifférence, la résignation, la fatalité. Ils ne veulent pas mourir dans cet immeuble vétuste et calciné qui est devenu leur plaie ».*[130]

Les médias insistent particulièrement sur le courage des femmes, des mères de famille qui se battent pour que leurs enfants aient une vie meilleure, cause on ne peut plus juste et légitime. Derrière le courage, il y a cette idée de combativité et d'ailleurs le champ lexical employé par les journalistes est assez significatif. À la télévision également, l'idée de combativité est prégnante : par exemple, dans un reportage télévisé[131] à la suite de l'incendie mortel, le présentateur parle d'un « véritable siège » pour qualifier le campement des habitants. On constate d'ailleurs qu'après la délibération au Conseil de Paris et surtout après l'incendie mortel, les journalistes s'attardent davantage sur la description des conditions de vie difficiles des habitants sur le campement. La description de la situation de l'immeuble avait pour objectif de faire pression sur les pouvoirs publics pour que soit enclenchée la procédure loi Vivien ; une fois la procédure engagée, décrire la situation de l'immeuble n'a plus vraiment d'intérêt, par contre décrire les conditions de vie difficiles sur le campement permet de maintenir la pression sur les pouvoirs publics pour que les relogements des habitants soient effectués le plus rapidement possible :

> *« Sous la tente, il ferait presque chaud. Entre les matelas empilés, des femmes africaines se serrent autour d'un réchaud à gaz. C'est là qu'elles ont passé Noël. Après deux mois et demi de nuits dans la rue, les plus combatives des mères du 5/7 rue Jacques-Louvel-Tessier à Paris sont épuisées, souvent malades et moins nombreuses. Mais toujours aussi résolues: Non, on ne remontera pas. (...)*

128) Lefebvre Caroline, « Le plus gros squat de Paris tombe en ruine », *Libération*, 3 octobre 1997.
129) Gari Christine, « Dans le 10e arrondissement, les habitants du plus grand taudis de Paris attendent leur relogement », *Le Monde*, 18 octobre 1997.
130) De Sauto Martine, « Exclusion. Les habitants de la rue Louvel-Tessier sont désormais sans toit », *La Croix*, 30 décembre 1997.
131) France 2, « Situation occupants immeuble 10ème », coll. JAZ 20H, 29.12.97, début 20:15, 1min48.

Aujourd'hui, sur le papier, la bataille est gagnée: la mairie de Paris a voté en Conseil l'application de la loi Vivien. (...)
"De toute façon, tant que les femmes restent dehors, les hommes suivent", résume M. ».*[132]

« "C'était dur. J'ai mal dormi. Je me suis réveillée souvent cette nuit et j'ai eu froid", murmure timidement la petite Marion agrippée à la main de sa mère. Âgée de cinq ans, elle fait partie des 150 enfants du 5-7 rue Jacques Louvel-Tessier. Un taudis du Xe arrondissement sans doute le plus grand de Paris qui a brûlé dimanche matin ».[133]

Là encore, les médias insistent particulièrement sur les femmes et les enfants, et décrivent les conditions de vie sur le campement de la même manière que les conditions de vie dans l'immeuble. Dans ces descriptions, il est beaucoup question du froid de l'hiver, cause de maladies et de difficultés à dormir.

Par ailleurs, on note également qu'à partir du moment où la procédure est enclenchée sur l'immeuble, les critères de légitimité changent aussi : désormais, la légitimité des habitants tient au fait que leur relogement est inscrit dans la loi Vivien et que les pouvoirs publics sont tenus d'appliquer le droit :

« D'autant qu'en vertu de la loi Vivien, cet immeuble, déjà déclaré insalubre, est devenu le 20 octobre dernier propriété de la Ville de Paris. Le respect de la loi impose à la mairie et à la préfecture de reloger les personnes sinistrées dans des conditions décentes. Pas question donc pour ces familles de rejoindre des foyers ou des logements de fortune ».[134]

- L'accusation des pouvoirs publics

C'est surtout l'Hôtel de Ville qui est mis en accusation, la Préfecture est plus épargnée ; il est probable que ce soit parce que les médias imaginent que c'est à la Mairie et non à l'État d'intervenir sur ce genre de problème local.

Les médias insistent, avant toute chose, sur l'inaction de l'Hôtel de Ville qui n'a rien fait pour résoudre la situation de l'immeuble et s'est seulement contenté de réaliser des travaux d'urgence. En conséquence de cette négligence, ils insistent sur sa responsabilité dans toute cette affaire et donc sur sa responsabilité concernant l'incendie mortel :

« "On a frôlé la catastrophe", souligne Michel Oddaway, premier adjoint (PS) au maire du Xe. (...) "Si quelqu'un n'avait pas donné l'alerte, que se serait-il passé ?", tremble une

132) Lefebvre Caroline, « Noël sous la tente pour les femmes du 5/7 », *Libération*, 27 décembre 1997.
133) Albert Marie-Douce, Leduc Charles, « Cent-cinquante enfants sans lit », *Le Figaro*, 30 décembre 1997.
134) Agudo Pierre, *L'Humanité*, 30 décembre 1997.

habitante de l'immeuble. (...) "Malheureusement, cet accident confirme ce qu'on dit depuis des années", rappelle Paul Richardet, adjoint au maire du Xe. (...) La Ville s'est longtemps contentée de quelques étayages sommaires des cages d'escalier ».[135]

De plus, les médias mettent en évidence les promesses vaines de la municipalité parisienne concernant sa politique de lutte contre l'habitat insalubre :

« La Ville de Paris estime leur nombre à cent trente-deux (immeubles insalubres et vétustes) *(...). Jean Tiberi, maire (RPR), a promis de régler ce problème d'ici à l'an 2000 ».*[136]

« Considérant comme inadmissible d'accepter l'existence de taudis dans la capitale, Jean Tiberi avait annoncé en novembre 1995 que d'ici à l'an 2000, tous les immeubles recensés comme extrêmement insalubres et dégradés devront avoir disparu.
Mais l'objectif a du mal à se concrétiser ».[137]

La politique de résorption de l'insalubrité sur 136 immeubles parisiens situés hors secteur d'intervention, politique phare du mandat de Jean Tiberi, est régulièrement évoquée dans les articles de presse et émissions télévisées pour accentuer davantage la critique précédemment énoncée : en plus d'être un maire irresponsable, c'est un maire incompétent puisqu'incapable d'appliquer la politique prévue, de tenir ses engagements. À ce propos, l'emploi du verbe « promettre » par les médias (premier extrait) est très important parce qu'il donne une valeur morale à l'engagement pris et induit donc un engagement plus personnel de l'individu qui promet. Au-delà de l'incompétence au travail, c'est la personne même du maire qui est discréditée. Cette affaire du 5/7 n'aurait certainement pas eu le même impact si la résorption de l'insalubrité sur les immeubles isolés n'avait pas été présentée comme un objectif de campagne. En outre, cette critique du mauvais maire de Paris se fait également en comparaison avec le bon maire d'arrondissement ; derrière cela, il y a la droite, jugée immorale et incompétente – et la gauche, qui est dans l'action et qui agit conformément à la morale. Pour faire plier l'Hôtel de Ville, les médias estiment que la victimisation des habitants ne suffit pas et qu'il faut surtout lui montrer que son pouvoir et sa légitimité sont en danger :

« Lundi encore, Tony Dreyfus mettait le maire de Paris en garde contre les risques très graves courus par les habitants de cet immeuble ».[138]

135) Lefebvre Caroline, « Paris : un incendie meurtrier dans un immeuble vétuste. Un sinistre prévisible dans ce taudis du Xe arrondissement », *Libération*, 29 décembre 1997.
136) Chirot Françoise, « La Ville juge insalubres cent trente-deux immeubles de la capitale », *Le Monde*, 4 mars 1996.
137) Serafini Tonino, « Le logement insalubre persiste à Paris », *Libération*, 20 octobre 1997.
138) Segaunes Nathalie, « L'immeuble insalubre avait été déclaré non habitable. Un plafond s'effondre rue Louvel-Tessier », *Le Parisien*, 1 octobre 1997.

« La Mairie de Paris n'a pris aucune initiative pour les reloger malgré de nombreuses interventions des élus de gauche ».[139]

L'immoralité de la Mairie de Paris tient aussi au fait qu'elle embauche un habitant du 5/7 et n'a que faire de ses conditions de vie, ceci est signalé dans plusieurs articles dont cet extrait :

« Malien père de six enfants il est l'un des plus motivés : cet éboueur, donc employé de la Ville de Paris, a été décoré le mois dernier pour vingt ans de bons et loyaux services et réclame une HLM depuis quinze ans ».

Les médias accusent également l'Hôtel de Ville de chercher à se décharger du problème en laissant faire l'initiative privée :

« Au 5/7, certains demandent depuis quinze ans une HLM. Mais la Mairie de Paris se retranche derrière un vague projet de réhabilitation pour ne rien faire. "Une proposition qui ne garantit en aucun cas le relogement des habitants", souligne Sylvie Scherer ».[140]

L'Hôtel de Ville va effectivement se montrer favorable à un projet de réhabilitation qui va lui être proposé peu avant les événements de 1997, alors même que des experts qualifiés sont arrivés à la conclusion que la réhabilitation était techniquement inenvisageable sur cet immeuble. Cela sera étudié dans le troisième chapitre.

D'autres critiques plus ponctuelles sont également esquissées. Un article de l'hebdomadaire satirique *Le Canard enchaîné*, intitulé « Le taudis qui n'empêche pas Tiberi de dormir », est particulièrement véhément dans son accusation de la Ville ; en voici deux extraits :

« La vraie raison (de l'inaction des pouvoirs publics) *est inavouable : évacuer les habitants, cela signifie devoir reloger 350 immigrés, et ni la Préfecture ni la Mairie de Paris ne le souhaite. (...)*
"Que voulez-vous, on n'a pas assez de logements", gémit la Mairie. On avait pourtant connu un Tiberi capable de trouver des HLM en vingt-quatre heures. Mais c'était pour la nomenklatura RPR ».[141]

D'abord, le journal accuse les pouvoirs publics de se désintéresser de l'immeuble parce qu'il est habité par des étrangers ; Sylvie Scherer fait la même réflexion dans une interview télévisée sur le plateau de Marc-Olivier Fogiel[142] lorsqu'elle dit :

« 98% d'étrangers, je pense qu'une population qui ne vote pas intéresse beaucoup moins la Ville de Paris, cela a beaucoup joué sur l'absence d'intérêt pour cet immeuble ».

139) G.L.P., « Le plafond s'effondre, 125 familles à la rue », *L'Humanité*, 2 octobre 1997.
140) Lefebvre Caroline, « Le plus gros squat de Paris tombe en ruine. En attente d'un logement, ses habitants campent dans la rue », *Libération*, 3 octobre 1997.
141) Auteur inconnu, « Le taudis qui n'empêche pas Tiberi de dormir », *Le Canard enchaîné*, 8 octobre 1997.
142) Canal+, « Immeuble insalubre », coll. 1 an de +, 24 octobre 1998, début 13h15, 15 min.

Il semblerait que ce désintérêt ne soit pas lié à des considérations racistes ou xénophobes mais lié au fait que les occupants du 5/7 ne votent pas et donc que les pouvoirs publics ne gagnent rien à les aider puisqu'ils ne seront pas récompensés par un vote en leur faveur. On rejoint, une fois de plus, cette idée de l'immoralité de la Mairie (et aussi de la Préfecture dans l'article) qui n'agit que par intérêt. Ensuite, à la fin de l'article, le *Canard enchaîné* fait une référence à l'affaire des logements sociaux de l'OPAC dans laquelle Jean Tiberi est impliqué, ce qui invalide complètement l'argument de l'Hôtel de Ville comme quoi il n'y aurait pas de logements sociaux disponibles dans Paris *intra-muros*, et d'ailleurs, le verbe « gémir » est assez sarcastique et méprisant. Une fois de plus, il s'agit de décrédibiliser l'Hôtel de Ville et la droite, en assimilant le maire de Paris à un malfrat et en qualifiant ses proches de nomenklatura, autrement dit de privilégiés corrompus. Il est étonnant de constater qu'hormis cet article du *Canard enchaîné*, les autres journaux ne fassent pas référence à cette affaire alors qu'elle pourrait précisément servir dans l'argumentaire développé contre la Ville. Cela dit, rappelons que c'est le *Canard enchaîné* qui avait révélé, pour la première fois en 1995, le contournement des procédures légales d'obtention de logements sociaux pour les proches familiaux et politiques de Jean Tiberi.

La défense de la Ville est assurée par Michel Bulté, adjoint au maire chargé de la Construction et du Logement, qui est la seule personne de l'Hôtel de Ville à intervenir devant les médias sur cette affaire.

L'Hôtel de Ville invoque souvent, en premier lieu, les difficultés inhérentes au relogement des habitants du 5/7 en situation de très grande précarité économique et sociale et explique être confronté au dilemme suivant : faut-il accorder la priorité à des squatteurs parce qu'ils vivent dans des conditions épouvantables au détriment des personnes conformément inscrites sur les listes.

D'autre part, l'Hôtel de Ville insiste beaucoup sur le fait qu'il s'agit d'un immeuble privé :

> *« En annonçant vendredi cette délibération, Michel Bulté (...) rappelle qu'il s'agit d'un immeuble appartenant à un propriétaire privé et que la Ville n'a, en aucun point, quelque chose à voir dans cette affaire.*
> *Mais compte tenu de la situation des gens dans cet immeuble (...), "scandaleusement exploité par un propriétaire indélicat", la Ville envisage de proposer au prochain Conseil de Paris une demande d'application de la loi Vivien ».*[143]

143) Auteur inconnu, « Le Conseil de Paris va examiner le problème d'un immeuble insalubre du Xème », *Agence France Presse*, 6 octobre 1997.

« "Pendant des années, nous avons multiplié les mises en demeure", explique Michel Bulté, adjoint chargé de l'habitat et de la construction. "Nous avons aussi engagé près de 800 000F de travaux d'urgence. Aujourd'hui, nous sommes contraints de constater la carence persistante du principal propriétaire" ».[144]

Il est intéressant de voir la manière dont Michel Bulté accuse fermement le copropriétaire majoritaire afin de détourner la responsabilité sur ce dernier ; quitte à donner une fausse information car, certes il est à l'origine de cette situation, mais néanmoins, il n'en profite pas puisqu'il ne touche aucun revenu de la part des locataires et squatteurs. En fait, on observe que, concernant le copropriétaire majoritaire, l'Hôtel de Ville est beaucoup plus accusateur que les médias. En effet, s'il arrive également que les journalistes disent que le copropriétaire majoritaire profite des squatteurs de l'immeuble, il est possible qu'ils avancent ce genre d'éléments sans savoir ; mais par contre, les pouvoirs publics savent pertinent que cela est faux.

L'Hôtel de Ville accuse également la Préfecture d'Île-de-France et la Préfecture de Police :

« Michel Bulté, a, par ailleurs, souligné que le 5/7 rue Jacques Louvel Tessier, "relève du contrôle et de l'autorité de la Préfecture de Police de Paris, qui est en charge de contrôler journellement la sécurité, et de la Préfecture de Paris jusqu'à acquisition définitive par la Ville" ».[145]

Finalement cette défense se retourne contre l'Hôtel de Ville, accusé par les médias de ne pas prendre ses responsabilités et de vouloir se dédouaner en déchargeant la faute sur autrui et en cherchant à s'en remettre à l'initiative privée. Une fois encore, cette attitude de l'Hôtel de Ville est comparée à celle du maire du Xème arrondissement, pleine de sagesse et de bon sens :

« (Tony Dreyfus parle) *"Aujourd'hui, il n'y a plus lieu de chercher les responsables. Il faut travailler afin que la réhabilitation de l'immeuble et le relogement des personnes se fassent dans les meilleures conditions" ».*[146]

Après l'incendie mortel, l'accusation des pouvoirs publics est exacerbée. Les médias et les militants insistent sur plusieurs points. D'abord, ils critiquent le fait qu'aucun élu à l'Hôtel de Ville ne se serait déplacé sur le campement à la suite de cet incendie mortel, ce qu'ils assimilent à un profond désintérêt de la municipalité pour la situation de l'immeuble et de ses occupants et insistent sur le fait que cet incident aurait pu avoir des conséquences bien plus graves :

144) De Sauto Martine, « Rue Louvel-Tessier. Danger à tous les étages », *La Croix*, 17 décembre 1997.
145) Auteur inconnu, « Un immeuble incendié. Du taudis à la rue », *Le Figaro*, 29 décembre 1997.
146) De Sauto Martine, « Rue Louvel-Tessier. Danger à tous les étages », *La Croix*, 17 décembre 1997.

« À cet endroit "où les plafonds se sont déjà effondrés, on a frôlé une plus grande catastrophe", a affirmé Michel Oddaway, premier adjoint (affaires sociales) au maire (PS) de l'arrondissement, Tony Dreyfus.
Selon cet adjoint aux affaires sociales, qui parle de l'endroit comme du "plus grand taudis de Paris", "aucun élu ni représentant de la Mairie de Paris" ne s'était rendu sur place dimanche midi ».[147]

« Ils (les élus de l'arrondissement) *s'insurgent (...) "il n'y a qu'à Paris qu'on peut voir ça : une mairie qui laisse des enfants, des bébés pendant des heures dans la rue par zéro degré et qui ne se déplace même pas", proteste Paul Richardet ».*[148]

Les médias et les militants critiquent les propositions de relogement provisoire proposées par les pouvoirs publics pour les occupants des sept logements sinistrés à cause de l'incendie, qualifiées de « demi-mesures » :

« Pour le Droit au Logement (DAL), sur place dimanche rue Jacques Louvel-Tessier, les propositions de la mairie ne sont qu'une "demi-mesure". Pour le DAL, "il y a à Paris suffisamment d'immeubles et d'appartements vides qui peuvent être réquisitionnés" ».[149]

« Au moment où les élus communistes réclamaient la réquisition d'un immeuble dans le Xe arrondissement, la mairie du Xe à majorité socialiste demandait l'ouverture d'un gymnase dans le même quartier. Hors de question pour la mairie de Paris. Celle-ci a proposé un relogement provisoire soit dans un centre d'urgence rue Baudricourt dans le XIIIe arrondissement, soit en chambre d'hôtel. A peine vingt-cinq personnes ont accepté. Les autres revendiquent le droit de rester en famille. D'autant que les enfants sont scolarisés dans le quartier. Mais les raisons du refus sont aussi plus tactiques. Nathalie, trente et un ans, estime qu'en "acceptant l'hôtel ou le foyer, on est perdant parce que c'est une façon de se débarrasser de nous" ».[150]

Les habitants refusent les relogements provisoires car ils ont « peur d'être oubliés dans les foyers par les pouvoirs publics »[151], témoigne à la télévision Marie-France L., vice-présidente de l'association 5/7 AUTREMENT. Et pour cause, la dernière famille du 5/7 à avoir été évacuée à la suite d'un incendie vit à l'hôtel depuis huit mois, précise certains journalistes. Par ailleurs, une autre raison est parfois avancée, notamment par un porte-parole du DAL, qui est qu'il y a un risque pour la lutte si les habitants se retrouvent dispersés dans des foyers ou des hôtels aux quatre coins de la capitale. À noter que le DAL refait une apparition sur l'immeuble au moment de l'incendie mortel. Une vingtaine d'habitants seulement accepteront le relogement provisoire.

147) Auteur inconnu, « Un immeuble incendié. Du taudis à la rue », *Le Figaro*, 29 décembre 1997.
148) Lefebvre Caroline, « Paris : un incendie meurtrier dans un immeuble vétuste. Un sinistre prévisible dans ce taudis du Xe arrondissement », *Libération*, 29 décembre 1997.
149) Auteur inconnu, « Incendie dans un immeuble insalubre à Paris : un mort, près de 400 personnes sinistrées », *Agence France Presse*, 28 décembre 1997.
150) Andréa Aline, « Émotion et colère chez les mal-logés de la rue Louvel-Tessier », *L'Humanité*, 30 décembre 1997.
151) France 2, « Situation occupants immeuble 10ème », coll. JAZ 20H, 29 décembre 1997, début 20:15, 1min48.

Les pouvoirs publics ne peuvent plus nier l'évidence, une catastrophe pourrait véritablement survenir dans l'immeuble et faire des dizaines voire des centaines de morts. En raison du travail préalable de victimisation/accusation et du renchérissement des médias, la Préfecture ne va pas avoir d'autres choix que d'accepter de signer l'arrêté d'utilité publique et de cessibilité. L'incendie mortel a t-il été un élément catalyseur nécessaire pour que soit finalement enclenchée la procédure... C'est en tout cas l'idée qu'expriment quelques habitants et militants, notamment cet habitant de l'immeuble, adolescent au moment des faits, qui témoigne dans le reportage de Thomas Pendzel :

> *« Y a eu un mort (...) Mais en fait, c'est grâce à lui qu'on est ici, c'est lui qui a accéléré la cadence ».*[152]

Dans l'interview de Sylvie Scherer sur le plateau télévisé de Marc-Olivier Fogiel, c'est également cette idée qui ressort :

> *« M-O. Fogiel : L'aval de la Préfecture arrive le 29 décembre, est-ce que vous pensez qu'il fallait attendre un mort pour que l'on s'en occupe vraiment ?*
> *Sylvie Scherer : C'est sans doute trop vite résumé mais je pense que cela a quelques peu accéléré la procédure.*
> *M-O. Fogiel : C'est pareil, le 20 octobre, toutes les télés parlaient de cet immeuble après l'effondrement puisque ces gens habitaient dans la rue sous des tentes, vous pensez que le Conseil de Paris aurait voté à l'unanimité la loi Vivien si toutes les télés n'étaient pas là-bas ?*
> *Sylvie Scherer : Le 28 septembre, la veille de l'effondrement, je suis allée au Conseil de Paris, il y avait eu une première réponse de Bulté qui disait "oui on va mettre cette procédure", mais je pense sincèrement que la mobilisation... ».*[153]

Une fois la procédure enclenchée, les médias vont beaucoup insister sur le fait qu'il s'agit d'une procédure très longue, notamment ce qui concerne les relogements, qui pourraient prendre deux voire trois ans. Dans le cas du 5/7, cette procédure sera menée beaucoup plus rapidement grâce aux militants qui ne vont relâcher la pression sur les pouvoirs publics à aucun moment.

Le chapitre suivant est, en quelque sorte, une rétrospective de l'histoire de cet immeuble, avant les événements de la fin d'année 1997, permettant de comprendre d'une part, comment il est devenu le plus grand squat de la capitale et, d'autre part, d'analyser à partir de quel moment et pourquoi sa situation va être dénoncée aux pouvoirs publics.

152) Pendzel Thomas, *5-7 rue Corbeau*, Groupe de recherches et d'essais cinématographiques et Forum des images (producteurs), coll. G.R.E.C, Paris Île-de-France, 2007, documentaire visuel et sonore couleur, 58 min.
153) Canal+, « Immeuble insalubre », coll. 1 an de +, 24 octobre 1998, début 13h15, 15 min.

CHAPITRE 2

RETOUR SUR L'HISTOIRE DU 5/7 : UN CAS TYPE D'IMMEUBLE INSALUBRE ET VÉTUSTE À LA FIN DES ANNÉES 1990

I. La longue histoire du 5/7

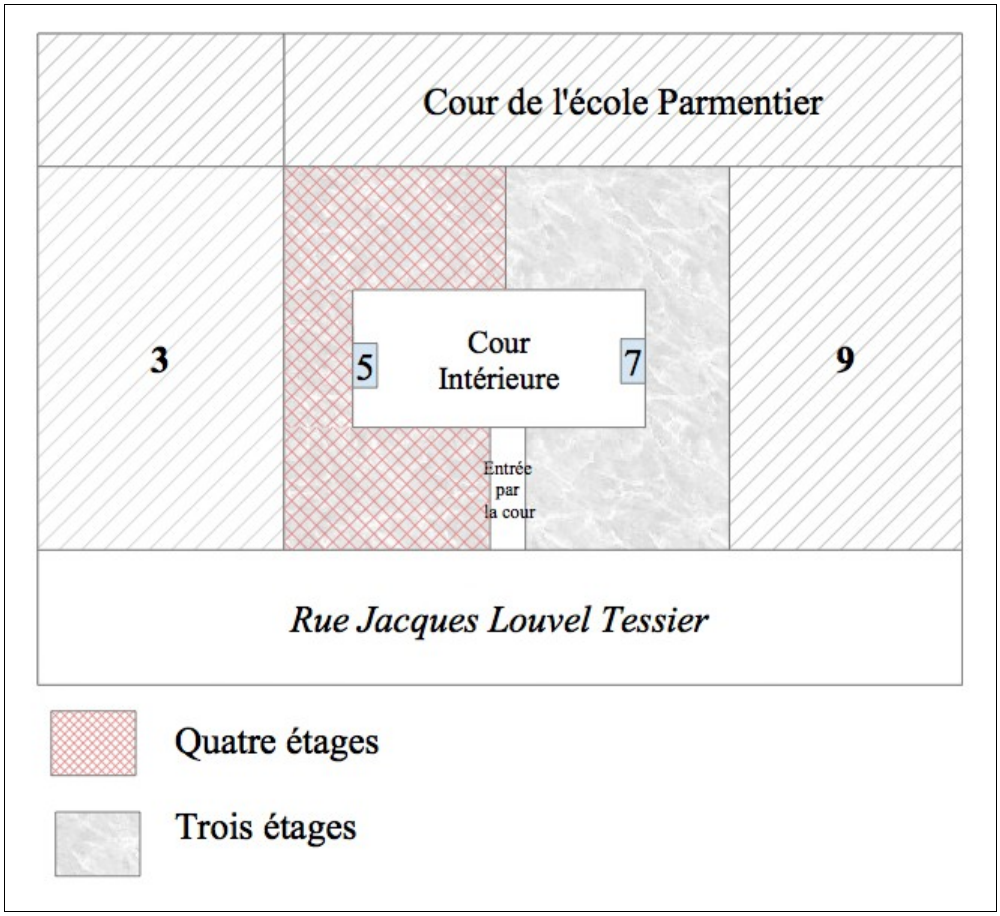
Le 5/7 est un témoin captivant de l'histoire du XIXème et XXème puisque la typologie des habitants de l'immeuble recoupe l'histoire des vagues successives de l'immigration parisienne sur cette période[154]. Construit au milieu du XIXème siècle, cet immeuble de qualité médiocre a accueilli, tout au long de son histoire, une population majoritairement immigrée et peu fortunée et a constitué une sorte de sas d'entrée provisoire sur le territoire national et parisien pour ces personnes venues d'ailleurs.

En 1826, Monsieur Corbeau, propriétaire de terrains agricoles près de l'Hôpital Saint-Louis, s'entend avec l'Église, propriétaire des terrains voisins, sur le percement d'une rue traversant leurs terrains respectifs[155]. À Paris, les terrains se font rares, la Ville est à la veille de doubler de volume. Ce projet devrait permettre, à terme, de vendre à bon prix, des parcelles constructibles de part et d'autre de la nouvelle voie. Cette nouvelle rue prend d'abord le nom de Corbeau, jusqu'à ce qu'elle soit renommée, en 1946, du nom d'un jeune homme du quartier, résistant et fusillé, Jacques Louvel-Tessier.

Trente ans après le percement de la rue Corbeau, l'Église possède encore à ses abords une parcelle assez large pour qu'on lui attribue deux numéros, le 5 et le 7. En 1858, Nicolas Daudain signe un bail de location pour ce terrain d'une durée de 21 ans à l'Église ; et choisit de sous-louer la moitié droite du terrain, correspond au numéro 7, à Gabriel Montiès[156]. Les deux associés décident alors de construire sur la parcelle un immeuble commun, dont ils se partageraient les revenus. Le permis de construire est introuvable, peut-être a-t-il disparu lors de l'incendie de l'Hôtel de Ville après la défaite de la Commune en 1871 ; néanmoins nous disposons de plans élaborés après la construction[157].

154) Blanc-Chaléard Marie-Claude, *Histoire de l'immigration*, Paris, La Découverte, 2001, 128 pages.
155) Archives départementales de Paris, carton VO11 799 et VO11 800.
156) Archives départementales de Paris, carton VO11 799 et VO11 800.
157) Archives départementales de Paris, carton VO11 799 et VO11 800.

Plan de l'immeuble en 1826



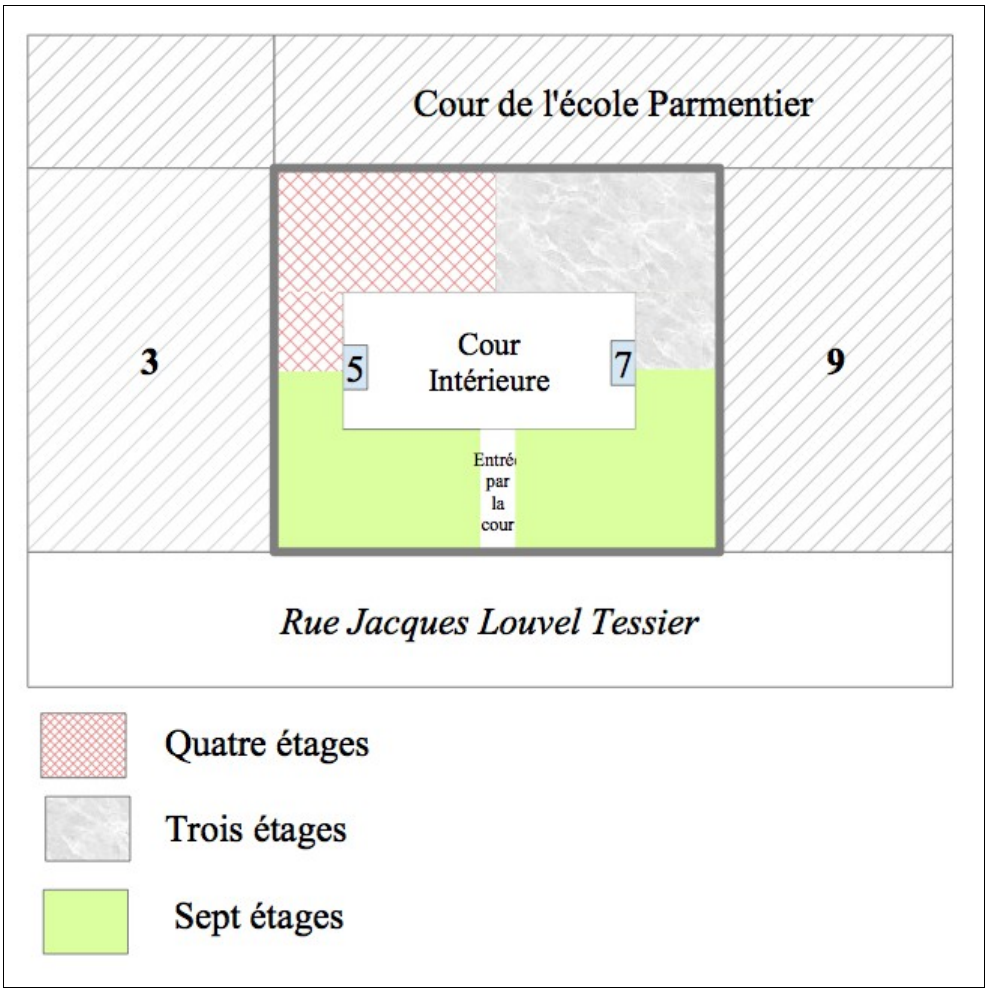
L'immeuble bâti prend la forme d'un rectangle avec une cour intérieure ; quatre étages côté 5 et trois étages côté 7, composés de seize logements d'une pièce par palier et huit locaux à usage commercial et artisanal au rez-de-chaussée. Depuis la rue, on entre dans l'immeuble par une seule entrée qui donne sur la cour intérieure. Dans la cour intérieure, à gauche, il y a un escalier pour le numéro 5 – à droite, un escalier pour le numéro 7. Pour la qualité de la construction, il ne faut pas faire d'excès puisqu'à la fin du bail, l'immeuble devra normalement revenir à l'Église. Il est ainsi doté du confort le plus modeste : pas d'eau courante dans les appartements et un seul cabinet d'aisance par palier. L'histoire raconte que l'immeuble serait alors habité par des migrants venus de province pour travailler sur les chantiers haussmanniens. Ceci est probablement vrai pour un certain nombre d'entre eux, étant donné le type de prestations offert par l'immeuble ; cependant, aucune source ne vient confirmer cette théorie.

À partir de 1880, les premiers immigrés étrangers font leur apparition dans l'immeuble : ils sont Belges, Italiens et de plus en plus, venus d'Europe orientale et centrale pour fuir les pogroms antisémites mais aussi une situation économique désastreuse dont ils sont les premières victimes. Sur le recensement de 1926[158], la profession des habitants est indiquée ; tous exercent des petits métiers manuels ou employés : les femmes sont couturières, blanchisseuses, femmes de chambre, fleuristes – les hommes, manœuvres, charpentiers, maroquiniers, polisseurs, tailleurs, brocailleurs, cordonniers, chapeliers... À cette date, les ménages français sont encore nombreux, un peu plus de la moitié de la composition de l'immeuble, et généralement plus âgés, les adultes ayant entre quarante et cinquante ans. La plupart d'entre eux sont nés à Paris ou en région parisienne, on peut penser qu'il s'agit de la deuxième génération arrivée dans la capitale ; autrement, il y a aussi quelques Bretons et Normands. L'immeuble, devenu bien public à la suite de la séparation de l'Église et de l'État en 1905, loge également dix-sept gardes républicains.

En 1927, l'immeuble est vendu par l'État à un particulier, Abraham Chmod*, un Juif ashkénaze né en 1882 à Odessa, en Russie-Ukraine, déjà propriétaire de plusieurs immeubles dans Paris[159]. Ce dernier procède à la modernisation et à la surélévation de l'immeuble[160] : trois étages supplémentaires sont construits côté 5 et quatre côté 7 sur les bâtiments en façade ; les bâtiments qui donnent sur la cour intérieure ne connaissent pas de transformation. Les nouveaux logements sont un peu mieux dotés : ils sont toujours composés d'une seule pièce mais ont l'eau courante à l'intérieur et deux toilettes pour huit logements. Quant aux logements existants, ils sont raccordés au gaz et à l'électricité. Il y a désormais 168 logements d'une pièce au 5/7 et la surface totale de l'immeuble est évaluée à 960m²[161].

158) Archives départementales de Paris, recensement de 1926 numérisé sur les ordinateurs en salle de lecture, librement consultable.
159) Archives nationales, site de Pierrefitte-sur-Seine, cote AJ/38/2526 numérisée sous format microfilm, librement consultable en salle des microfilms, dossier de spoliation n°22102/2.
160) Archives départementales de Paris, carton VO12 163, permis de construire de 1930.
161) *Cf.* Annexes p.11 à 14. Plans de l'immeuble étage par étage.

Plan de l'immeuble après les travaux de 1930



Avec le recensement d'habitants de 1936[162], on observe un important renouvellement des habitants du 5/7 : sur les 90 foyers que compte l'immeuble à cette date, seulement 13 étaient déjà présents dans l'immeuble dix ans auparavant. D'autre part, la composition sociale a radicalement changé, les Juifs polonais y sont désormais largement majoritaires : on dénombre 124 Polonais – 75 Français – neuf Russes – six Hongrois – trois Turcs – trois Grecs – trois Roumains – deux Uruguayens – deux Belges et un Italien. Là encore, les Français présents dans l'immeuble sont plus âgés : sur les 12 habitants de l'immeuble nés avant 1876, et donc âgés de plus de 60 ans en 1936, huit sont Français. Ils vivent généralement seuls au 5/7 à la suite du décès de leur conjoint. À

162) Archives départementales de Paris, recensement de 1936 numérisé sur les ordinateurs en salle de lecture, librement consultable.

ce propos, on constate qu'il y a très peu de personnes âgées dans l'immeuble. De plus, il y a un décalage d'une dizaine d'années, environ, entre les familles françaises et les familles polonaises : alors que les adultes français ont entre trente-cinq et cinquante ans et les enfants français entre dix et vingt ans, les adultes polonais ont entre vingt et trente-cinq ans et leurs enfants moins de dix ans. Ils exercent le même genre de professions que les habitants de 1926. Les Polonais sont particulièrement présents dans le domaine de la confection : sur les 43 « chefs » de famille polonais, 29 sont tailleurs, tricoteurs, couturiers, chapeliers, maroquiniers ou encore cordonniers. Certaines familles possèdent deux logements dans l'immeuble et il arrive que l'un des deux servent d'atelier. C'est notamment le cas de la famille d'Annette Zaidman, auteur de *Mémoire d'une enfance volée*[163], ouvrage dans lequel elle retrace son enfance en tant que fille de modestes polonais juifs exilés au 5/7 et déportés dans les camps de concentration. Elle y raconte sa vie avant et pendant la Seconde Guerre mondiale et livre de nombreuses descriptions très pittoresques du 5/7, de la rue Corbeau et du quartier dans son ensemble, qui permettent de saisir l'atmosphère des lieux dans les années 1930 à travers le regard nostalgique de l'enfance. Voici un extrait de cet ouvrage[164] dans lequel l'auteure décrit le souvenir qu'elle garde de l'immeuble et de son logement, apparemment situé dans les étages les plus anciens (puisque les nouveaux construits ont l'eau courante à l'intérieur des logements) :

> *« Notre immeuble du 5-7 rue Corbeau était un grand cube de sept étages, construit autour d'une petite cour rectangulaire aux gros pavés inégaux, où le soleil avait du mal à se frayer un passage pour apporter un peu de lumière.*
>
> *Du côté de la rue, la façade en crépie était peinte en beige assez soutenu, presque jaune. Après avoir franchi le portail, qui ne devait pas fermer car je l'ai toujours vu ouvert, on accédait à deux escaliers dans la cour : le nôtre, à gauche du porche, correspondait au numéro 5, tandis que l'escalier du numéro 7 était à droite, après la loge de la concierge.*
>
> *À chaque étage, au centre d'un large pallier, était scellée dans le mur, face à la rampe de fer, une fontaine ovale en zinc émaillé blanc, où l'on venait chercher l'eau dans des brocs. De bout en bout, ces paliers étaient prolongés par un long couloir sombre faisant un coude à angle droit, comme deux « L » inversés. À chaque niveau, la première porte à droite était celle des cabinets à la turque, qui servaient pour tout l'étage et devant lesquels il fallait souvent faire la queue. C'était aussi l'endroit où l'on venait vider les eaux sales et les seaux hygiéniques.*
>
> *Les logements de part et d'autre des couloirs étaient à peu près tous semblables : une pièce d'environ douze à quinze mètres carrés et une cuisine sans porte, qui, selon mon estimation, devait atteindre trois mètres carrés au plus.*
>
> *Il y avait les « une pièce-cuisine » qui donnaient sur la cour intérieure et dont la*

163) Zaidman Annette, *Mémoire d'une enfance volée (1938-1948)*, Paris, Ramsay, 2004, 242 pages.
164) Zaidman Annette, *op.cit.*, p.37/38.

cuisine, bien que petite, était pourvue d'une fenêtre. Les autres, ceux orientés sur la rue et ceux ayant vue sur la cour de l'école de filles de l'avenue Parmentier, avaient en guise de cuisines des cagibis complètement aveugles et sans aération.

Sans doute étions-nous des privilégiés, car nous disposions de deux de ces logements. Presque face à face, ils se trouvaient juste avant celui de la famille Zygband, au bout du couloir à droite du palier.
(...)

Notre second, « pièce-cuisine », était aménagé en atelier-salle à manger-cuisine. Mon père, ouvrier à domicile, fabriquait là, aidé par mon frère et auparavant par ma mère, des manteaux, des vestes et des tailleurs pour dame, selon les saisons et les maisons qui lui confiaient des travaux ».

En 1941, une lettre de dénonciation[165] écrite par Madame Renoux*, concierge de Monsieur Chmod*, dans l'immeuble qu'il possède rue du Château d'Eau, au commissariat général aux Affaires Juives, entraîne l'ouverture d'une enquête sur le propriétaire puis la mise sous administration provisoire de tous ses biens immobiliers. Pour l'anecdote, voici la lettre en question :

« Paris, 8 août 1941,
Messieurs,
Je me permets de vous soumettre un cas qui est le mien étant concierge d'un immeuble sis 72 rue du Château d'Eau et dont le propriétaire Monsieur Chmod est juif. Ce dernier vient fréquemment à ma loge pour toucher les termes ou acomptes que je peux avoir en ma possession. Que dois-je faire ? Continuer à lui donner l'argent de ceux qui n'ont pas encore réglé ou gardé les sommes, pour les remettre à l'administrateur lorsqu'il y en aura un. Je vous serais reconnaissante de me fixer sur ce point car, en plus de cela, le propriétaire, en bon juif qu'il est, est de mauvaise foi et m'accuse mais sans preuves d'avoir détourné une somme de deux milles neuf-cent francs sur les loyers. Pour votre gouverne je vous signale que ce joli monsieur, propriétaire de plusieurs immeubles passe actuellement chez tous les locataires et les prit de payer à lui-même, quand pensez-vous ? Je crois quant à moi la chose contraire à la loi.*
Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Messieurs, l'assurance de mes sentiments respectueux.

Madame Renoux ».

L'année d'après, Abraham Chmod, est déporté à Auswitch ; il ne reviendra pas de captivité. Ce sera le destin de nombreux locataires, faisant du 5/7 l'un des immeubles les plus raflés de la capitale.

L'administrateur provisoire met en vente l'immeuble ; mais il ne trouvera pas preneur. Le mauvais état des structures et la composition sociale de l'immeuble repousse

165) Pendzel Thomas, *5-7 rue Corbeau*, Groupe de recherches et d'essais cinématographiques et Forum des images (producteurs), coll. G.R.E.C, Paris Île-de-France, 2007, documentaire visuel et sonore couleur, 58 min.

les éventuels acheteurs. Voici les conclusions de son rapport sur l'immeuble annexé au dossier de mise en vente[166] :

> *« Immense construction dont une partie ancienne a été surélevée il y a une dizaine d'années de 3 et 4 étages. Cette véritable caserne abrite près de 350 personnes dans des logements de une à deux pièces.*
> *Les locataires de cet immeuble, pour la plus grande partie israélite, avec familles assez nombreuses et turbulentes, rendent la gestion des plus difficiles et les actes de malveillance y ont été fréquents (W.C engorgés journellement, robinets volés, canalisations électriques arrachées, lampes volées, rampe d'escalier sciée etc...).*
> *De plus le rigoureux hiver que nous venons de subir a été la cause de fuites d'eau extrêmement fréquentes dans la partie ancienne de l'immeuble, les canalisations n'étant pas protégées et la tuyauterie fort ancienne étant dans un état lamentable. Les fréquents engorgements de W.C et les fuites d'eau dans l'épaisseur des planchers ont été la cause en février dernier d'un accident, heureusement sans suite grave, dans l'escalier de gauche, un plancher s'est effondré au passage d'un locataire qui est tombé du 2ème étage au 1er, et il a fallu étayer, remplacer des solives et refaire les carrelages, enduits et autres raccords ».*

On constate donc que l'état du bâti dans les étages anciens est déjà, dans les années 1940, en mauvais état ; à tel point qu'un effondrement de plafond est déjà à déplorer ; rappelons que l'immeuble, construit dans les années 1860, n'était pas censé subsister aussi longtemps. De plus, il est signalé, ailleurs dans ce rapport, que le propriétaire n'entretient pas son bien ; les étages récents sont dans un état « passable mais pas entretenu ». Le manque d'entretien par le propriétaire est également souligné par Abraham Zylberberg*, âgé d'une vingtaine d'années dans les années 1940, interviewé par Thomas Pendzel :

> *« Il n'y a pas eu de ravalement, d'escaliers de refait, rien. Et puis, l'électricité, il fallait rajouter des fils, on faisait tout nous-même. Il faisait le minimum. Il n'y avait pas de lois non plus contre lui, c'était un marchand de sommeil ».*

Ce monsieur va jusqu'à qualifier Abraham Chmod* de marchand de sommeil. Son témoignage est assez intéressant dans la mesure où, contrairement aux autres personnes interviewées par Thomas Pendzel, il n'était pas enfant dans les années 1940 et a donc une vision moins naïve, moins idéalisée de l'immeuble. En effet, pour beaucoup de ces personnes interrogées, la vie au 5/7 évoque, dans leurs souvenirs, les derniers instants d'innocence et de bonheur avec leurs parents, avant la terreur des arrestations et des rafles et la mort de leurs proches en déportation. Un passage de l'introduction de l'ouvrage d'Annette Zaidman[167] illustre cette idée :

166) Archives nationales, site de Pierrefitte-sur-Seine, cote AJ/38/2526 numérisée sous format microfilm, librement consultable en salle des microfilms, dossier de spoliation n°22102/2.
167) Zaidman Annette, *op.cit.* p.22/23.

« Malgré ces terribles drames familiaux (mort de sa mère et de son frère avant la guerre)*, il fait toujours beau et je ne me rappelle que des bons moments avec mes nombreux camarades de jeux, dans un environnement d'affection et de tendresse. À croire, si je devais me fier à ma seule mémoire, que l'hiver, le vent et le froid n'existaient pas ! À l'inverse, tout ce qui subsiste en moi de la guerre, est lié à un temps maussade : il pleut, il gèle ou il neige ; il fait toujours sombre et le soleil semble avoir disparu ».*

L'immeuble semble avoir quelque chose de maternel, c'est une sorte de cocon pour Annette Zaidman et les autres enfants ; pourtant, on imagine bien que les adultes devaient, au contraire, souffrir du manque de confort, d'intimité, de la promiscuité au 5/7, d'ailleurs plusieurs témoignages évoquent le bruit permanent dans l'immeuble, la queue pour accéder aux toilettes, le fait que les portes des logements étaient toujours ouvertes ou encore que toute la famille dormait dans la même pièce...

Après la guerre, le 5/7 est restitué à la veuve d'Abraham Chmod et à ses deux enfants. Les anciens locataires de l'immeuble ont tous disparu, Annette Zaidman raconte à Thomas Pendzel la première fois qu'elle est retournée au 5/7 :

« Un jour, c'était en 45, donc je savais que mon père avait été arrêté, parce que nous avions reçu une lettre disant que mon père et mon frère avaient été arrêtés en février 1944 ; et donc un jour en 1945, c'est ma tante Rachel (...) qui m'a ramené à Paris. Chez moi. Et qui un jour m'a emmené rue Corbeau. Et l'immeuble était presque désert. En tout cas, j'ai rencontré personne, personne, personne que je connaissais. Absolument personne. Et quand je suis arrivée au 3ème étage ; les portes étaient battantes ; il n'y avait plus de serrures aux portes ; les deux logements de mon père étaient complètement vides, vides, vides, vides, vides ; il y avait des lambeaux de papier qui pendaient, on aurait même pas pu y trouver une épingle. Y avait plus rien. Et je me suis sauvée en courant et en pleurant... C'est tout ».

En raison de la crise immobilière, les appartements vides sont rapidement réoccupés par des locataires français. Puis progressivement, de nouveaux arrivants, venus d'Espagne et des rapatriés français des anciennes colonies viennent s'installer dans l'immeuble. Dans le recensement de 1954[168], sur les 60 foyers d'habitants que comptent l'immeuble, 34 sont Français, 12 sont Espagnols, neuf viennent d'Europe de l'Est, quatre sont des rapatriés d'Algérie (nous ne sommes qu'au début de la guerre d'Algérie) et il y a aussi une famille chinoise. Une dame seulement habite l'appartement qu'elle occupait enfant avec ses parents juifs polonais en 1936 ; autrement, tous les anciens locataires, même français, sont partis. Généralement, les foyers sont composés de personnes seules – de jeunes couples sans enfant ou avec un seul enfant – ou encore, de familles

168) Archives départementales de Paris, recensement de 1954, carton n°46W496.

monoparentales, avec plusieurs enfants, qui connaissent *a priori* quelques difficultés financières. L'immeuble compte aussi quelques familles très nombreuses, avec plus de cinq enfants. Dans ce cas, il est fort probable qu'elles occupent plusieurs pièces dans l'immeuble ; cette information n'est d'ailleurs jamais spécifiée dans les recensements. À cause de cela, il n'est pas possible de savoir combien de logements sont inoccupés donc de savoir si l'immeuble est rempli ou pas. Une chose est sûre, il manque un tiers de foyers en 1954 pour atteindre le nombre de foyers qui vivaient dans l'immeuble en 1936. Les nouveaux locataires sont manutentionnaires, menuisiers, métallurgistes, garçons de café, secrétaires, dactylos, domestiques... rares sont ceux qui ont obtenu ne serait-ce que le certificat d'études primaires[169]. Un certain nombre d'entre eux sont indiqués « sans profession », « malades » ou « invalides », il est probable que ces personnes soient à la limite de l'indigence. Dans les recensements précédents, il était beaucoup plus rare de trouver ce genre de mention, les ménages étaient certes modestes mais une personne du foyer, au moins, avait un travail régulier. Par ailleurs, si l'état de l'immeuble ne s'améliore guère, quelques travaux sont tout de même entrepris durant la décennie 1950 pour que l'eau courante soit installée dans les logements qui en étaient dépourvus.

En 1962, un règlement de copropriété est établi ; environ trente chambrées seront vendues à leur occupant entre les années 1960 et 1980. C'est à ce moment-là, à peu près, que l'immigration venue du Portugal puis du Maghreb fait son apparition dans l'immeuble. Malheureusement, l'Administration publique ne réalise plus de recensement habitant par habitant après celui de 1954. Cependant Paule L-K. confirme la présence de Portugais dans l'immeuble dans les années 1970 et précise d'ailleurs que « les concierges portugaises du quartier étaient toutes passées par le 5/7 ». Paule L-K. nous apprend qu'il y a également quelques familles venues d'Amérique du Sud. La période est marquée par des faits divers dans l'immeuble : des incendies, des meurtres... et le trafic de drogue y est déjà présent.

Au début des années 1980, le manque d'entretien de l'immeuble et les loyers impayés s'entretiennent mutuellement. La déchéance de l'immeuble commence véritablement : les incidents se multiplient, si bien qu'en 1982, un premier arrêté de péril

169) Le recensement de 1954 établit une fiche individuelle par foyer comprenant plusieurs informations qui ne figurent pas dans les recensements antérieurs, notamment le niveau d'études des habitants.

est déclaré sur l'immeuble qui suspend officiellement le paiement des loyers durant la validité de l'arrêté ; autrement dit, jusqu'à ce que les copropriétaires réalisent les travaux nécessaires commandés par les pouvoirs publics[170]. C'est à ce moment-là que le copropriétaire majoritaire demande, illégalement, que les loyers lui soient remis en liquide et ne délivre plus de quittances de loyer. Progressivement, les locataires arrêtent de payer car le copropriétaire majoritaire n'effectue pas les travaux. Les familles solvables s'en vont, celles qui ne peuvent pas se retrouvent piégées sous l'effet d'aubaine et par nécessité car elles ne peuvent pas faire de demandes de logement social n'ayant plus de quittances de loyer récentes. Les nouveaux arrivants venant du Maghreb puis d'Afrique Noire payent souvent le droit de squatter à l'ancien locataire. Selon Paule L-K., il y aurait, au cours des années 1990, un incendie tous les six mois à peu près et des accidents d'enfants renversés par une voiture devant le 5/7, trois à quatre fois par an. L'eau est régulièrement coupée à cause des impayés obligeant les habitants de l'immeuble à s'alimenter en eau sur la borne d'incendie dans la rue. Les problèmes de délinquance augmentent, les services sociaux et les services de police ne rentrent désormais plus dans l'immeuble.

Une enquête menée en 1996[171] par l'association SOS 5/7 et le comité de soutien va permettre de recenser assez précisément le nombre d'habitants, la taille des familles et leur origine géographique. Il y aurait à cette date, 96 hommes célibataires, dont 43 vivent seuls et 53 à plusieurs, parfois de la même famille parfois non – 14 couples ou familles monoparentales, soit 28 personnes – 38 familles de un à trois enfants, soit 144 personnes – et 13 familles de quatre enfants et plus (jusqu'à 8 enfants), soit 84 personnes. Sur un total de 352 personnes, cela représente 27% de célibataires, 8% de couples sans enfants et 65% de familles. Les conclusions de l'enquête indiquent que la marge d'incertitude de ces chiffres est de l'ordre de 10 à 20 personnes maximum. L'origine géographique des habitants est approximativement : 45% de Maghrébins, des Marocains principalement – 45% d'Africains, des Maliens principalement – 5% de Turcs – 2% de Colombiens – 1% d'Européens de l'Est – et 2% de Français. « Ils arrivent au 5/7 rue Jacques Louvel Tessier comme ils arrivaient au 5/7 rue Corbeau, parce que ça se sait, parce qu'il y a quelqu'un du village... Ils arrivent des mêmes coins ces gens-là

170) Nous définirons l'arrêté de péril dans le prochain chapitre.
171) Dossier d'archives non classées à la mairie du Xème arrondissement et transmis par Sylvie Scherer.

donc ça se sait », explique Sylvie Scherer. Leur ancienneté est très variable, allant de quelques mois à 20 ans. Le rapport indique également que plusieurs hommes sont employés de la Ville de Paris et que d'autres travaillent dans des entreprises de bâtiment. Il y a également une vingtaine de retraités. Quant aux femmes, elles sont en grande majorité sans profession. Les enfants de 3 à 11 ans sont scolarisés dans le groupe scolaire Parmentier et, pour quelques-uns, à l'école élémentaire Saint-Maur. Le rapport précise que la réputation du 5/7 les affecte en les faisant montrer du doigt par leurs camarades de classe, particulièrement lorsque l'eau est coupée et qu'ils ont du mal à se laver.

Malgré leurs conditions de vie très difficiles, les habitants du 5/7, toutes époques confondues, gardent un souvenir ému et impérissable de leur vie dans cet immeuble si particulier. Parce que le 5/7, ce n'est pas seulement un immeuble dans un état lamentable, c'est une communauté d'expérience à part, un espace familier rassurant pour ces personnes modestes originaires des mêmes endroits qui foulent, pour la première fois, le sol français. En effet, de nombreux sociologues, Pascale Dietrich-Ragon notamment, attribuent aux logements dégradés une fonction d'intégration des primo-arrivants, un « entre-soi protecteur », un « instrument d'acculturation douce »[172]. C'est vrai aussi pour ceux qui y ont vécu dans les années 1990 et qui ont tout fait pour en sortir, comme Djamila K. qui témoigne pour Thomas Pendzel :

> *« Le jour où il y avait la fête de l'Aid, vraiment on croyait qu'on était au pays parce que c'était vraiment très chaleureux entre les personnes. Le jour de la fête du mouton, ils égorgeaient le mouton dans la cour, ça sentait vraiment la fête de l'Aid. Que là, maintenant, c'est plus la même chose parce qu'on le sent plus du tout, c'est différent ».*

172) Dietrich-Ragon Pascale, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Presses universitaires de France, 2011, 316 pages

II. Causes et conséquences de la dégradation du 5/7

1. La défaillance du propriétaire

Il est indéniable que la dégradation du 5/7 est imputable à la défaillance du propriétaire, Abraham Chmod* puis, à sa mort, à celle de ses successeurs. Mais comment expliquer cette défaillance ? Est-elle imputable à une mauvaise gestion et/ou à un désintérêt croissant des propriétaires pour l'immeuble ? Ou alors, est-elle la résultante de la politique de contrôle des loyers ? Impossible d'avoir des certitudes sur ce genre de questions, et d'ailleurs, les chercheurs les plus qualifiés ne sont pas toujours d'accord sur les effets du contrôle des loyers sur le sous-investissement des propriétaires. Cela dit, il est possible d'établir quelques hypothèses concernant le cas de la famille Chmod*. Il est fort probable que les trois causes énoncées ci-dessus soient omniprésentes et s'entretiennent mutuellement pour expliquer la dégradation et la transformation de l'immeuble en squat.

D'abord, il est important de signaler que l'immeuble est déjà dégradé lorsque les descendants d'Abraham Chmod* le récupèrent en 1945 ; c'est en tout cas le constat établi dans le rapport de l'administrateur provisoire de l'immeuble en 1942. De plus, ce rapport montre que les onze autres immeubles que possèdent Monsieur Chmod* sont également dans un état déplorable, voire plus déplorable que le 5/7, à cette date ; ils sont tous décrits comme insalubres et vétustes, voire dangereux pour la sécurité de leurs occupants[173]. D'ailleurs, trois d'entre eux ont déjà nécessité l'intervention de la Préfecture

173) Archives nationales, site de Pierrefitte-sur-Seine, cote AJ/38/2526 numérisé sous forme de microfilm, librement consultable en salle des microfilms, dossier de spoliation n°22102/2.
Cf. Annexes p.15 à 18.

de Police pour réaliser des travaux d'urgence à la place du propriétaire défaillant, nécessitant l'évacuation des occupants d'une partie de ces immeubles. Tous ses immeubles ont une superficie moins grande que le 5/7 mais certains sont tout de même assez importants, c'est notamment le cas de l'immeuble situé au 48/50 rue Basfroi dont la surface totale est évaluée à 822m² (960m² pour le 5/7). D'autre part, ils sont également composés de petits logements et logent les personnes modestes et en grande majorité immigrées, comme au 5/7. L'enquête menée par l'administrateur provisoire révèle également que beaucoup de locataires ne payent pas de manière assidue leur loyer.

Vraisemblablement, le patrimoine immobilier d'Abraham Chmod* est très mal géré : ses locataires sont de mauvais payeurs et il laisse les bâtiments se dégrader sans rien faire. Il est probable qu'il n'engage pas de travaux parce qu'il ne touche pas les loyers et inversement, il est possible que les locataires ne payent pas pour manifester leur mécontentement par rapport au manque d'entretien. De plus, les locataires sont des personnes modestes, ce qui peut également expliquer les éventuelles difficultés qu'ils rencontrent pour régler leur loyer.

Ce n'est qu'en juin 1950 qu'Eugénie Chmod*, veuve d'Abraham Chmod*, récupère la gestion de tous ces immeubles insalubres et vétustes[174]. À cette date, ses enfants sont à peine majeurs ; pourtant, il semblerait que très rapidement, ce soit le fils, Jacques Chmod*, qui soit en charge de gérer le patrimoine immobilier de la famille. Mais en est-il vraiment capable ?

Avant toute chose, il convient de rappeler brièvement le contexte immobilier depuis le début de la Première Guerre mondiale[175]. En mars 1918, le gouvernement français décide le blocage des loyers pour les Français détenteurs d'un bail antérieur au 1 août 1914, afin de les récompenser pour leurs efforts en période de guerre et les encourager au moment de donner l'assaut final. Depuis 1914 déjà, les familles de soldats mobilisés bénéficiaient d'un moratoire sur le paiement des loyers, c'est-à-dire d'une suspension provisoire. Après guerre, devant l'impossibilité de faire rembourser les loyers suspendus, les arriérés sont effacés et le gouvernement prend en charge le

174) Archives départementales de Paris, carton n°2510W36, dossier « expropriation Chmod* ».
175) http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Presentation-rapport-CL-V5.pdf

paiement d'une indemnité pour les propriétaires. Quant au blocage des loyers, il va perdurait jusqu'en 1948. Pour les locataires, cette mesure est positive puisqu'elle leur permet de consacrer une part beaucoup moins importante de leur revenu pour se loger. Mais, par contre, elle affecte durement la construction neuve et l'entretien des bâtiments existants puisqu'il n'est plus rentable d'investir dans l'immobilier. D'ailleurs, peut-être que cette raison explique en partie le désinvestissement d'Abraham Chmod* dans ses immeubles. Cette crise immobilière déjà importante, va grandement s'aggraver avec les destructions de la Seconde Guerre mondiale. Pour relancer la construction, une loi est votée en 1948 qui libéralise les loyers des constructions neuves. Pour les logements existants, le loyer locatif reste très réglementé : la loi établie cinq catégories de logement, allant de la catégorie exceptionnelle ou de luxe, à la catégorie qui ne présente pas les conditions élémentaires d'habitabilité, définies à partir de plusieurs critères tenant essentiellement à la qualité de la construction, au confort et à l'équipement des logements. Le loyer est fixé par rapport à la surface corrigée du logement, *grosso modo* calculée en fonction de la surface réelle du logement à laquelle est affecté un coefficient correspondant à sa catégorie. Si ce calcul n'est pas effectué, c'est l'ancien loyer bloqué qui est repris[176]. Les loyers des logements soumis à la loi de 1948 sont dérisoires par rapport à ceux pratiqués sur les logements libéralisés. Si cette loi va permettre de relancer efficacement la construction, l'écart de rentabilité entre les logements soumis à cette loi et les logements libéralisés se creuse progressivement et serait la cause inévitable du sous-investissement des propriétaires dans ces immeubles ; d'autant plus que les charges de gestion et d'entretien ne cessent d'augmenter dans le même temps. Cela dit, certains chercheurs actuels, à l'instar du sociologue Loïc Bonneval et du géographe François Robert[177], remettent en cause l'effet pervers habituellement admis du

176) Voldman Danièle, « La loi de 1948 sur les loyers » , *Vingtième Siècle, revue d'histoire*, n°20, octobre-décembre 1988, 11 pages, pp.91-102.
http://www.pap.fr/argent/investissement-locatif/acheter-un-bien-loue-en-loi-1948/a9529/loi-de-1948-les-grandes-lignes, consulté le 6 avril 2016.
http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1219, consulté le 4 avril 2016.

177) Bonneval Loic, Robert François, *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation. Lyon 1860-1990*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2013, 244 pages.
Bonneval Loïc, « Le contrôle des loyers empêche t-il l'investissement dans l'immobilier ? », *Métropolitiques*, 12 octobres 2011, 5 pages. http://www.metropolitiques.eu/Le-controle-des-loyers-empeche-t.html
Nappi-Choulet Ingrid, « Stratégies patrimoniales et contrôle des loyers. Une approche historique », *Métropolitiques*, 11 octobre 2013, 3 pages. http://www.metropolitiques.eu/Strategies-patrimoniales-et.html

contrôle des loyers. À partir d'une recherche qu'ils mènent sur une série d'immeubles lyonnais gérés par la même régie sur une longue période, ces chercheurs révèlent que sur ces immeubles en particulier le contrôle des loyers n'aurait pas entraîné une baisse de la rentabilité ni un désinvestissement des propriétaires. Néanmoins, il semblerait que ce soit un cas atypique. En effet, à partir des années 1980, un grand nombre de ces logements réglementés ont atteint un tel niveau d'insalubrité, de vétusté et de dangerosité qu'il devient urgent de trouver une solution ; une loi est votée dans cette optique en 1986[178]. Par cette loi, la re-location d'un logement au loyer bloqué avant la vacance n'est plus soumise à la loi de 1948, hormis pour les logements de la dernière catégorie qui ne peuvent théoriquement pas sortir de cette loi car ils ne sont pas aux normes d'habitabilité. Dans les immeubles composés de logements de la dernière catégorie, l'importance des petits logements apparaît, à la fois, comme une cause et une conséquence de la dégradation. Une cause, puisque ces immeubles construits entre le milieu du XIXème siècle et les années 1920 et destinés, dès leur construction, à une population modeste, ont été construits à l'économie. Une conséquence, car l'introduction des équipements sanitaires dans ces vieux bâtiments, qui plus est, déjà dégradés pour certains, va augmenter les risques de fuite, participant ainsi à favoriser l'insalubrité. Par ailleurs, les petits logements impliquent aussi une occupation humaine intense et donc une plus grande usure des structures[179]. Un grand nombre d'immeubles parisiens considérés comme particulièrement insalubres et vétustes, et qui commencent à être recensés pour être traités dans les années 1990, correspond à cette description.

La loi de 1948 est très défavorable à la famille Chmod* Thomas Pendzel est parvenu à joindre par téléphone Jacques Chmod* qui va lui expliquer la situation inextricable dans laquelle il se trouve au moment de reprendre la gestion des immeubles :

> *« C'est ma mère qui m'a emmené quand je suis revenu de l'armée, fin décembre 48. 49, elle me dit " bon je vais te donner un coup de main" parce qu'il y avait la loi de 1948 qui venait de sortir et c'était quelque chose d'épouvantable. Il fallait établir des surfaces corrigées pour tout le monde ou alors leur dire "voilà on prend l'ancien loyer", on avait un forfait de 33% je crois. Qu'est-ce que tu voulais faire, ils faisaient ce qu'ils voulaient*

178) La loi de 1986 modifie la loi de 1948 en précisant que seul le locataire d'un logement réglementé arrivé dans les lieux avant 1948 continue de bénéficier du loyer réglementé (le conjoint, les enfants mineurs, les ascendants et personnes handicapées qui vivent avec l'occupant depuis plus d'un an y ont aussi droit si ce dernier décède).

179) Atelier Parisien d'Urbanisme, *Résorption de l'habitat indigne à Paris. 2002-2007*, Observatoire Logement Habitat Paris, 2007, 22 pages. http://www.apur.org, consulté le 6 avril 2016.

quoi, ils payaient quand ils voulaient, il y avait des arriérés là-dedans, ça me donnait un travail ! Il fallait à chaque fois reprendre, refaire les comptes, pour la concierge, et comme je lui disais toujours "vous faites payer la quittance la plus vieille" ».

Deux éléments sont intéressants dans son témoignage. D'abord, il s'avère que les locataires après-guerre sont eux-aussi de mauvais payeurs, probablement pour les mêmes raisons que ceux des années précédentes. De plus, la loi de 1948 entrave directement un éventuel projet de travaux dans l'immeuble car son rendement net, même si les locataires payaient tous assidûment, ne suffirait probablement pas pour envisager ces travaux qui seraient nécessairement de grande ampleur. En effet, pour être rentable, il faudrait que le propriétaire restructure complètement les logements. Or, compte tenu de l'état de vétusté et d'insalubrité de l'immeuble et aussi de sa taille, de tels travaux nécessiteraient que soient engagés des frais énormes ; Jacques Chmod* serait alors contraint d'emprunter de l'argent et l'immeuble pourrait mettre un certain temps à devenir rentable. Le mieux aurait été que le propriétaire décide de tout raser pour reconstruire un nouvel immeuble à la place, qui correspondrait aux normes contemporaines d'habitabilité et dont les loyers seraient libéralisés. À terme, il est certain que Jacques Chmod* aurait eu tout intérêt à entreprendre de tels travaux mais peut-être n'a-t-il pas eu le courage ni l'envie de s'engager dans une entreprise aussi ambitieuse. À ce propos, tout laisse à penser que Jacques Chmod* voit plus son héritage comme un fardeau que comme une opportunité de réaliser des investissements fructueux. Par ailleurs, engager des petits travaux palliatifs de réhabilitation dans l'immeuble serait un investissement à perte car d'une part, ces travaux ne permettraient pas de changer fondamentalement l'état de vétusté et d'insalubrité de l'immeuble et les loyers resteraient bloqués à un niveau très bas puisque la surface corrigée des logements inchangées. Le témoignage, dans le reportage de Thomas Pendzel, d'un monsieur qui vivait dans l'immeuble juste après la Seconde Guerre mondiale montre que certains locataires sont conscients de la situation dans laquelle se trouve Jacques Chmod* après la loi de 1948 :

« 283 francs par trimestre, ce n'était pas cher hein. Bon je reconnais que ce n'était pas un palace mais enfin. Ça faisait quoi 283 francs pour 90 jours, ça faisait trois francs par jour quoi. Alors bon, ça n'a pas été réparé non plus parce que le propriétaire n'y trouvait pas son compte ».

Du reste, c'est apparemment le propriétaire lui-même qui réalise les petits travaux indispensables dans l'immeuble ; comme en témoignage une dame interviewée par

Thomas Pendzel, qui vivait dans l'immeuble à peu près au même moment que le monsieur précédemment cité :

> *« Quand il y avait des travaux, c'était lui qui les faisait. Moi je me rappelle de ça quand j'étais jeune. Je me rappelle que lui, il montait sur les toits pour réparer les gouttières qui étaient bouchées, des trucs comme ça ».*

En 1962, un règlement de copropriété est établi. Il s'agit d'une organisation juridiquement réglementée qui permet la gestion à plusieurs propriétaires d'un immeuble ou, plus rarement, d'un ensemble de maisons individuelles. Elle répartit, entre les propriétaires, les lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes proportionnelle à la valeur relative de cette partie privative. Le syndicat des copropriétaires désigne l'ensemble des copropriétaires. Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic qui a pour fonction d'exécuter les décisions prises durant les assemblées générales du syndicat, d'assurer la gestion courante de l'immeuble (entretien, finances...) et de représenter le syndicat en justice. Le syndic, désigné par un vote en assemblée générale, peut être un professionnel ou alors un ou plusieurs copropriétaires bénévoles non professionnels[180].

Six ans plus tard, en 1968, Jacques Chmod* et sa soeur héritent par donation anticipée de leur mère du patrimoine immobilier familial, mais cette donation est assortie d'une condition : il leur est formellement interdit de vendre, d'aliéner ou de nantir pendant la vie de la donatrice et sans son concours, tout ou partie des biens donnés, à peine de nullité des ventes, aliénations ou nantissements et de révocation de l'acte[181]. Avec l'âge, et peut-être aussi parce qu'il est malade mentalement, comme certains l'ont suggéré, Jacques Chmod* manifeste un désintérêt de plus en plus croissant pour l'immeuble qui continue inéluctablement à se dégrader. En 1982, un premier arrêté de péril est déclaré, les locataires décident d'arrêter de payer le propriétaire qui cesse progressivement de régler les factures d'eau et d'électricité. On aurait pu penser que la mise en copropriété du 5/7 allait influer sur son évolution en faisant entrer une trentaine de propriétaires dans la gestion de l'immeuble ; en réalité, cela ne va rien changer pour deux raisons. D'abord, il est évident que l'organisation de la copropriété du 5/7 est complètement désorganisée, on pourrait même dire inexistante à partir des années 1980.

180) http://www.anil.org/fr/votre-projet/vous-etes-proprietaire/copropriete/
181) Archives départementales de Paris, carton n°2510W36, dossier « expropriation Chmod* ».

Le rapport du Service de Ravalement et de l'Hygiène de la Ville[182] indique qu'il y aurait tout de même un syndic désigné dans l'immeuble, un membre de la famille Chmod* sans aucune autre précision sur l'identité de la personne. Peut-être qu'au moment de la mise en copropriété, ce dernier gérait tant bien que mal l'immeuble, nous ne disposons d'aucune information sur la gestion de la copropriété, si tant est qu'elle ait été gérée un jour. Cependant, nous comprenons le problème évident qu'il se pose lorsque le syndic fait partie de la même famille que le copropriétaire majoritaire, surtout lorsque celui-ci est défaillant. La désignation d'un membre de la famille Chmod* par le syndicat paraît étonnante : soit les petits copropriétaires de l'immeuble sont influencés par leur ancien propriétaire, soit ils ne connaissent pas bien les règles relatives à la copropriété et leur pouvoir d'influer sur le devenir de l'immeuble par la désignation d'un syndic compétent, ou encore, cela montre qu'ils se désintéressent complètement de ces questions. Par ailleurs, lorsqu'il s'agit de prendre une décision en assemblée générale, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes[183]. Or, la famille Chmod* reste largement majoritaire dans l'immeuble, donc si elle n'envisageait pas de réaliser des travaux quelques années auparavant, il est peu probable qu'elle l'envisage désormais. Par ce système, les petits copropriétaires sont dans l'impossibilité totale d'influer sur le devenir de l'immeuble. De toute manière, l'immeuble est déjà insalubre et vétuste au moment de la mise en copropriété, il aurait fallu tout refaire, projet encore plus compliqué à envisager lorsqu'il implique une trentaine de propriétaires, et qui plus est, aux ressources économiques limitées.

Madame Chmod* décèdera en 1989, l'immeuble est déjà dans un état désastreux et squatté. Il est fort probable que Jacques Chmod* ait entrepris des travaux dans certains immeubles plus petits que le 5/7 car, selon Sylvie Scherer, si la plupart des immeubles lui appartenant étaient très mal entretenus, aucun n'était dans un état aussi déplorable que le 5/7 à la fin des années 1990. Certains présentaient même de vrais appartements sur lesquels il continuait de percevoir tout à fait normalement des loyers, suffisamment pour lui permettre de vivre convenablement.

182) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, rapport du Service de Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris qui fait état de l'immeuble au 5 mai 1997.
183) Article 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2. Le début de la mobilisation des riverains de l'immeuble

Il n'est pas évident de dater précisément le moment où commence la mobilisation des riverains sur le 5/7 puisqu'au départ, c'est dans le cadre de l'association des parents d'élèves de l'école Parmentier, puis au sein de l'union locale de la Fédération des Conseils de Parents d'Élèves (FCPE) du Xème arrondissement, qui regroupe toutes les associations de parents d'élèves de l'arrondissement, que la situation de l'immeuble est abordée publiquement. La sociologue Anais Collet montre, dans ses travaux portant sur la gentrification, l'importance de la mobilisation des parents d'élèves, dans les quartiers gentrifiés ou en voie de gentrification, venant en aide aux familles en difficulté, « guidés par la foi en un modèle d'intégration républicain dans lequel le logement et l'école sont centraux »[184]. Si cette référence est intéressante, nous ne disposons pas d'assez d'éléments sur l'association de riverains permettant d'approfondir cet aspect. Les archives ne fournissent aucun élément sur la genèse de la mobilisation du voisinage. Le propos suivant s'appuiera donc uniquement sur les informations fournies par Paule L-K.

Au sein de la FCPE, Paule L-K. œuvre à la commission d'enseignement spécialisé qui a pour rôle de faire sortir ou entrer les enfants du système scolaire ; ce qui va lui permettre de rencontrer les familles de tout l'arrondissement et notamment les familles du 5/7. Pour la FCPE, le 5/7 présente deux problèmes fondamentaux : d'abord, l'immeuble représente un danger réel pour l'école élémentaire Parmentier en raison du risque évident d'écroulement et d'incendie et aussi à cause de la drogue qui circule à proximité. Ensuite, parce que beaucoup d'enfants de l'immeuble sont scolarisés dans l'arrondissement et un certain nombre d'entre eux rencontre des difficultés scolaires. Au début, la mobilisation est avant tout axée sur l'organisation du soutien scolaire, l'accompagnement social et scolaire des enfants du 5/7. Mais la FCPE intervient déjà auprès de la Mairie d'arrondissement de droite pour le rétablissement de l'eau coupée.

184) Collet Anais, *Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte, 2014, 280 pages, p.202.

« Et puis début 95, on s'était dit qu'à la prochaine coupure, on se mettrait sur le sujet et on irait jusqu'au bout, parce que ce n'était pas possible que les gens de cet immeuble aillent chercher de l'eau dans des bassines de l'autre côté de la rue », relate Paule L-K.

C'est dans ce contexte que le comité de soutien aux habitants du 5/7 est créé. Deux ou trois campagnes d'adhésion sont organisées dont l'objectif est de rassembler un maximum de personnes qui soutiennent la démarche et les habitants.

C'est à peu près au même moment que l'association d'habitants SOS 5/7 se constitue sous l'impulsion du centre social du quartier. Elle est initialement crée pour récolter les participations aux factures d'eau afin d'éviter qu'elle soit coupée. Paule L-K. explique que les parents d'élèves mobilisés sur l'immeuble ont d'abord hésité à faire partie de la même association que les habitants :

« Puis on s'est dit que c'était eux qui habitaient l'immeuble, que si on se mettait dans la même association, on leur marcherait sur les pieds. Il fallait qu'ils aient leur association à eux ».

Les deux associations travaillent ensemble mais ont deux cellules de réflexion distinctes, des réunions communes mais aussi des réunions séparées, « ça dépendait du sujet, quand on faisait des études sur l'immeuble, ils étaient moins motivés que quand on était sur les relogements » précise Paule L-K. L'entente entre les deux associations n'est pas parfaite, « il y avait des moments de creux, des périodes où ça marchait moins bien parce qu'il y avait des gens qui sabotaient un peu le travail aussi. Il y a eu des conflits, oui », ajoute t-elle.

Le lien avec la FCPE est une vraie force pour le comité de soutien, explique Paule L-K., car cela lui permet d'avoir une certaine emprise sur tout l'arrondissement et surtout d'être en contact avec énormément de personnes :

« Dès qu'on rencontrait une difficulté, quelque soit la difficulté, on avait toujours quelqu'un qui pouvait nous aider. Ce qui fait que sur tous les points on avait des réponses professionnelles. On avait des architectes, des journalistes à Libé, au Monde etc., fin dans la presse. Ça explique effectivement que le sujet était réellement traité, chaque sujet était traité comme par des professionnels, bien qu'on ne soit pas professionnel, parce qu'on avait des professionnels à notre disposition ».

En effet, sur les 150 adhérents du comité de soutien, il y a cinq personnes présentes quotidiennement sur l'immeuble, deux élus locaux (dont Sylvie Scherer) et trois adhérents à l'association (dont Paule L-K. et Marie-France L.), et une vingtaine de personnes mobilisables qui participent aux réunions et qui sont disponibles suivant les

besoins (recensements, repas du dimanche...). Ensuite, il y a toutes les personnes sollicitées pour leurs compétences professionnelles, notamment des avocats, des architectes, des urbanistes, des journalistes et des travailleurs sociaux. Enfin, une dizaine de jeunes interviennent auprès des enfants tous les mercredis et les week-ends.

Début 1997, le comité de soutien s'officialise en devenant l'association 5/7 AUTREMENT, enregistrée à la Préfecture d'Île-de-France[185].

À partir du moment où l'association de parents d'élèves commencent à s'intéresser au cas du 5/7, elle va entrer en contact avec la Mairie d'arrondissement et la pousser à se mettre en relation avec l'Hôtel de Ville pour résoudre le problème. Le chapitre suivant est consacré à la dénonciation à l'Hôtel de Ville par le maire d'arrondissement de la situation de l'immeuble, qui sera à l'origine de la constitution d'une nouvelle politique de résorption de l'habitat insalubre pour les immeubles situés hors secteurs d'intervention et présentant les mêmes caractéristiques que le 5/7.

185) Archives départementales de Paris, carton n°2361W1, dossier « autres ».

CHAPITRE 3

LA DÉNONCIATION DE LA SITUATION DU 5/7 : AMORCE D'UNE NOUVELLE RÉFLEXION SUR LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

I. La recherche d'une solution juridique adaptée

1. Renaissance de la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

– Le signalement du 5/7 par le maire d'arrondissement à l'Hôtel de Ville

La première lettre trouvée aux Archives de Paris qui traite de la situation du 5/7 est une lettre du maire du Xème arrondissement, Claude-Gérard Marcus, adressée au secrétaire général de la Ville de Paris, Guy Maillard, datée de mai 1988[186]. S'il s'agit de la lettre la plus ancienne attestant d'un intérêt pour le 5/7 dans les archives à disposition, le maire d'arrondissement aurait *a priori* déjà alerté certains services de l'Hôtel de Ville antérieurement, ce qu'il signale dans ce courrier. Dans cette lettre, le maire d'arrondissement décrit l'insalubrité, la dangerosité et la situation de squattage de l'immeuble à l'Hôtel de Ville et lui demande de trouver une solution définitive pour résoudre le problème du 5/7, qui a déjà fait l'objet d'au moins deux arrêtés de péril par la Préfecture de Police à cette date : le premier, mentionné dans ce courrier, en juillet 1982 – le second en janvier 1986[187], qui n'est pas évoqué ici. L'arrêté de péril[188] est une procédure qui s'applique à des immeubles présentant des désordres d'ordre structurel susceptibles d'être dangereux pour les habitants de l'immeuble, les riverains et les usagers de la voie publique. Le signalement d'un immeuble en situation de péril peut

186) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
187) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, rapport du service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris qui fait état de l'immeuble au 5 mai 1997.
188) L'arrêté de péril est issu d'une législation très ancienne puisqu'elle date de 1898.

être adressé par n'importe qui en fait le constat à la Préfecture de Police, qui est l'instance habilitée à prendre un arrêté de péril à Paris ; ailleurs, il s'agit du maire de la commune. Il est important de préciser que l'arrêté de péril s'applique à un immeuble au regard de sa solidité et non au regard de son état ou de sa condition d'occupation qui doivent être signalés en mairie. Avant toute prise de décision, un premier courrier est adressé au propriétaire pour l'informer qu'un arrêté de péril va être pris à son encontre ; il dispose d'au minimum un mois pour se signaler à la Préfecture de Police. Si les désordres persistent, l'arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire de réaliser les travaux demandés dans un délai d'un mois minimum est prononcé. A l'issue de ce délai, si le propriétaire n'a rien fait, la Préfecture de Police peut faire procéder à l'exécution des travaux et une procédure de recouvrement des frais est alors engagée contre lui[189]. Il est ici question de l'arrêté de péril ordinaire, nous reviendrons plus tard sur l'arrêté de péril imminent. Le copropriétaire majoritaire du 5/7, déjà contacté donc, à cette date, par la Préfecture de Police et peut-être aussi par la Mairie d'arrondissement, ne semble pas concerné par le problème, comme Claude-Gérard Marcus le précise dans ce courrier : « Il importe également de souligner que cette dégradation se fait dans la plus complète indifférence du propriétaire ». En revanche, les autres petits copropriétaires de l'immeuble, qui ont normalement été prévenus des arrêtés de péril, le maire d'arrondissement n'en parle pas. D'ailleurs, il parle « du propriétaire » comme s'il n'y en avait qu'un seul. Face à la défaillance du copropriétaire majoritaire, une procédure visant à l'exécution des travaux d'office a été entreprise l'année passée, informe Claude-Gérard Marcus. Mais celui-ci ajoute que l'exécution de ces travaux, portant essentiellement sur la réparation des canalisations et des compteurs électriques, bien que nécessaire, s'est révélée totalement insuffisante.

À la fin du courrier, le maire d'arrondissement explique que cette « situation intolérable » doit être réglée rapidement et demande à l'Hôtel de Ville ce que la législation prévoit dans ces cas-là : « « Je vous serais donc reconnaissant (…) surtout de bien vouloir m'indiquer quels sont les moyens actuels, juridiques et techniques, pour parvenir à régler, de manière définitive, cette situation ». Dans le cas présent, le maire d'arrondissement ignore les mécanismes juridiques à disposition, ce qui n'est pas très étonnant dans la mesure où les Mairies d'arrondissement ne gèrent que très peu de

189) http://www.prefecturedepolice.interieur.gouv.fr, consulté le 6 avril 2016.

choses. En effet, les Mairies d'arrondissement, instaurées par la loi dite PLM (Paris-Lyon-Marseille) en 1983, n'organisent en réalité qu'une décentralisation essentiellement consultative. Elles ne sont chargées des attributions relevant du maire qu'en matière d'état civil, d'affaires scolaires et sociales. Autrement dit, le maire de Paris conserve son pouvoir de décision pour toute acquisition ou aliénation d'immeubles. D'ailleurs, si la requête de Claude-Gérard Marcus laisse entendre que c'est à la Mairie d'arrondissement de régler le problème, il n'en est rien ; il s'agissait très certainement d'une manière polie de dire à l'Hôtel de Ville de s'atteler au problème. Claude-Gérard Marcus, en réalité, ne s'intéresse pas beaucoup au sort du 5/7 puisqu'il n'enverra plus aucune lettre après celle-ci, estimant sûrement avoir rempli sa mission d'alerter l'Hôtel de Ville.

À partir du moment où l'alerte est lancée par le maire d'arrondissement, les différents services de l'Hôtel de Ville concernés vont commencer une intense correspondance afin de trouver une solution juridique capable de conjurer le problème du 5/7.

– Les réflexions sur le choix de la procédure à suivre

La discussion est d'abord engagée entre le secrétaire général de la Ville de Paris, Guy Maillard, et Philippe Lafouge qui dirige la Direction de la Construction et du Logement (DCL). Les premières lettres échangées entre ces deux personnes n'ont pas été conservées dans les cartons étudiés aux Archives de Paris mais l'on peut supposer que le secrétaire général s'est adressé au directeur de la direction concernée par le problème afin de connaître les procédures appliquées et/ou applicables dans un cas comme celui du 5/7.

Pour bien comprendre, il convient d'expliquer rapidement l'organisation interne de la municipalité parisienne :

Les élections municipales ont lieu tous les six ans. Dans chaque arrondissement, entre 13 et 39 conseillers municipaux sont élus en fonction de l'importance de la population de l'arrondissement ; soit un total de 517 personnes. Parmi ces conseillers, 163 têtes de liste sont également conseillers de Paris car ils participent au Conseil de Paris, l'assemblée délibérante à Paris, possédant à la fois les attributions d'un conseil municipal (Paris étant une commune) et celles d'un conseil départemental (Paris étant un département). Ce sont les conseillers de Paris qui élisent le maire de Paris. Le maire choisit ensuite, parmi eux, une quarantaine d'adjoints qui seront chargés d'un domaine particulier ; ils seront en quelque sortes ses ministres.
Ensuite, il y a le Cabinet du maire qui assure les missions confiées par celui-ci. Il doit notamment préparer les décisions du maire et mettre en œuvre les politiques définies par lui et ses adjoints.
Enfin, le Secrétariat général de la Ville, qui dirige l'administration de l'Hôtel de Ville organisée en seize directions ayant des attributions spécifiques, a pour rôle de veiller à la mise en œuvre opérationnelle des politiques définies par le maire et ses adjoints. Le secrétaire général et les directeurs des directions sont nommés par le maire de Paris.

Guy Maillard n'est pas un élu, il a été choisi par le maire pour ses compétences juridiques et sa connaissance fine du fonctionnement du secteur public. Son rôle n'est donc pas politique mais purement opérationnel. En conséquence, il n'a aucun rôle représentatif et n'est donc jamais mis sur le devant de la scène médiatique ; ce qui explique que nous ne disposons que de très peu d'informations sur lui, seulement quelques détails sur son parcours professionnel qu'il est inutile de mentionner ici. Il occupera cette fonction jusqu'en 1992.

La DCL est dirigée par Philippe Lafouge, proche collaborateur de Jacques Chirac. En poste depuis le premier mandat du maire, il a énormément de pouvoir puisque c'est lui qui est chargé de mettre en œuvre la politique urbanistique de la Ville. Il est réputé pour son mépris à l'égard des associations et accepte difficilement la contestation de ses projets[190].

Guy Maillard ne va pas être en mesure de répondre promptement au maire d'arrondissement car aucune politique n'est appliquée, à la fin des années 1990, pour traiter l'insalubrité sur un immeuble privé situé en dehors des secteurs délimités d'intervention publique, à Paris. Il va demander à la DCL de rechercher dans les procédures juridiques existantes celle qui pourrait être utilisée pour régler le problème du 5/7.

190) Lidgi Sylvie, *Paris-gouvernance ou les malices des politiques urbaines (J.Chirac/J.Tiberi)*, Paris, L'Harmattan, 2013, 417 pages.

La première solution envisagée par la DCL est la préemption progressive de l'immeuble, qui est la procédure classique utilisée par la Ville pour prendre possession d'un immeuble privé. Elle consiste à acheter des lots dans un immeuble privé, promis à démolition, pour constituer des zones d'aménagement[191]. Cette procédure n'est donc jamais employée dans le cas d'un immeuble isolé mais toujours dans l'optique de constituer une zone d'aménagement.

Dans une lettre d'avril 1989[192], Guy Maillard fait part à Philippe Lafouge de son hostilité à engager ce type de procédure dans le cas du 5/7 jugeant la « procédure lente et coûteuse ». En effet, l'acquisition des lots ne peut se faire qu'au fur et à mesure de leur mise en vente à l'initiative de leur propriétaire, les opérations immobilières ne peuvent être entreprises tant que l'ensemble des lots n'est pas propriété de la Ville ; ce qui constitue une perte de temps et d'argent, puisque la Ville se retrouve bloquée dans son investissement. De plus, elle engendre le pourrissement des biens acquis en attendant de posséder toute la zone convoitée, ce qui est, rappelons-le, vivement critiqué par les riverains à la fin des années 1980. Si cette dernière raison n'est pas évoquée dans la lettre, il est probable que Guy Maillard y pense également lorsqu'il estime que cette procédure est inadaptée.

L'autre raison très importante qui explique que la Ville ne souhaite pas mettre en œuvre une procédure de préemption progressive sur cet immeuble tient au fait qu'elle ne souhaite pas se retrouver impliquée dans la gestion d'une copropriété aussi complexe que celle du 5/7. Cette raison n'est étonnamment pas évoquée par Guy Maillard dans ce courrier mais on la retrouve dans d'autres correspondances, notamment dans cette lettre de février 1991[193], écrite par Jean-Michel Hubert, qui est à la tête de la direction des Finances et des Affaires Economiques, à Alain Juppé, adjoint au maire chargé des finances, dans laquelle il précise : « cette politique risquerait de faire porter à la Ville, dans la mesure où celle-ci deviendrait copropriétaire, le poids de la responsabilité du mauvais état de l'immeuble. ». On rejoint ici la problématique de la contestation par les riverains des immeubles préemptés par la Ville et laissés à l'abandon en attendant de tout posséder. La Ville aurait pu devenir copropriétaire puisque plusieurs petits copropriétaires de l'immeuble ont cherché à lui vendre leur bien, nous en reparlerons

191) *Cf.* Chapitre 1 p. 31.
192) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
193) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

ultérieurement.

Guy Maillard propose donc une solution alternative : « Il me semble que dans le cas de l'espèce, il vaudrait mieux engager une procédure de RHI ». C'est la première fois que cette procédure est envisagée pour traiter le 5/7. Les archives à disposition ne permettent pas de savoir comment le secrétaire général en est venu à proposer la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) mais l'on imagine que ses services ont dû faire des recherches et trouver cette procédure comme seule ouverture juridique possible dans un cas comme celui-ci. La procédure RHI n'est plus utilisée comme politique autonome depuis la fin du Groupe Interministériel Permanent en 1976 et devient, à partir de cette date, un mode opératoire accompagnant les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)[194]. Si à partir de la décentralisation, rendue effective à partir de 1984 dans le domaine de l'urbanisme, la procédure RHI n'est plus vraiment utilisée, quelques OPAH couplées à ce lourd dispositif sont encore menées puisque mises en œuvre avant 1984. C'est le cas pour le secteur Buisson Saint-Louis/Orillon, à cheval sur le Xème et XIème arrondissement, sur lequel nous ne revenons pas puisqu'il en a déjà été question dans l'introduction[195]. Dans le secteur de la Goutte d'Or, une OPAH qui utilise la procédure RHI est également lancée en 1983[196]. Cependant, cette procédure n'a *a priori* jamais été utilisée à l'échelle d'un immeuble situé en dehors des secteurs d'intervention publique.

La solution juridique est trouvée, ce sera la procédure RHI qui utilise la loi Vivien. Philippe Lafouge doit désormais définir clairement la procédure à suivre et la soumettre à l'approbation des élus parisiens concernés. Une fois précisée, cette nouvelle procédure sera utilisée comme dispositif d'action dans le cadre d'une politique de RHI pour les immeubles insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention.

194) *Cf.* Introduction p.14
195) Cf. Introduction p.18.
196) http://www.anru.fr, consulté le 6 avril 2016.

2. Élaboration d'une nouvelle politique

Philippe Lafouge va exposer à l'adjoint au maire chargé des finances, Alain Juppé, et au premier adjoint au maire, Jean Tiberi, la procédure RHI et la loi Vivien dans deux longues lettres datées de juillet 1990 (Alain Juppé) et d'août 1990 (Jean Tiberi)[197]. Alain Juppé, inspecteur des finances de formation, est lui aussi un proche collaborateur du maire de Paris. Il avait déjà travaillé avec Jacques Chirac lorsque celui-ci était Premier ministre (1974 – 1976), en tant que chargé de mission. Lorsque Jacques Chirac devient maire de Paris, Alain Juppé est nommé adjoint à la direction des Finances et des Affaires Economiques de l'Hôtel de Ville et en est brièvement directeur entre 1980 et 1981. À partir de 1983, il s'implante dans le XVIIIème arrondissement et remporte les deux élections de 1983 et 1989. Cependant, il préfère céder la Mairie d'arrondissement à Roger Chinaud (UDR) et prendre le poste d'adjoint au maire de Paris chargé des finances, fonction qu'il occupera jusqu'en 1995.

Jean Tiberi et Alain Juppé ont déjà été en contact avec Philippe Lafouge auparavant puisque ces deux lettres sont en fait des réponses à des lettres précédentes dans lesquelles ils lui demandaient quelle suite pouvait être donnée à l'étude effectuée par la DCL sur les principaux immeubles vétustes et insalubres de Paris, et notamment ceux qui se trouvent en dehors de tout secteur d'intervention. Dans ces lettres, il n'est déjà plus seulement question du 5/7 mais de l'élaboration d'une véritable politique de résorption des immeubles insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention. Il n'est donc pas exclu qu'une réflexion sur la manière de résorber l'insalubrité sur les immeubles isolés était déjà menée avant le signalement du 5/7 par le maire d'arrondissement. Cependant, il est certain que la municipalité va profiter de ce signalement pour établir concrètement une nouvelle politique.

Il semble que ce soit un sujet sérieux pour l'Hôtel de Ville car Philippe Lafouge précise à la fin de la lettre adressée à Alain Juppé qu' « en cas d'accord, il serait possible

197) Archives départementales, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
Le contenu de ces deux lettres est à peu près similaire. Il arrive que certaines remarques ou informations ne soient écrites que dans l'une des deux lettres ; cela sera signalé au cours de l'exposé.

de saisir un prochain conseil de Paris sur le thème de la lutte contre l'habitat insalubre pour faire part de la volonté de la Mairie de Paris de lutter contre ce fléau et exposer le dispositif général envisagé ».

– Proposition de procédure à suivre

Philippe Lafouge revient d'abord sur le cas des immeubles insalubres et vétustes situés dans les secteurs d'intervention et précise que « le problème (y) est moins aigu dans la mesure où *a priori*, (…) le problème de résorption de l'habitat insalubre est déjà pris en compte ». Rappelons que les Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) sont soumises au Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR), qui permet à la Ville de préempter systématiquement car les ventes de bien font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)[198]; mais encore faut-il que les propriétaires envisagent d'aliéner leur bien. Cette dernière procédure peut donc s'avérer extrêmement longue. En dehors des secteurs d'intervention, Philippe Lafouge affirme que « le problème est bien évidemment plus aigu ». Il propose le classement des immeubles isolés insalubres et vétustes[199] en zone de DPUR et l'encouragement des procédures à l'amiable en menant une action d'information et d'incitation auprès des copropriétaires des immeubles en cause, en leur montrant que la Ville entend progressivement acquérir la propriété totale de ces immeubles et qu'ils ont tout intérêt à proposer d'eux-mêmes à la Ville d'acheter leur(s) lot(s). Cette action d'incitation pourrait s'accompagner d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter pour les immeubles les plus insalubres. Puis la Ville, après l'achat, procèderait ensuite à sa revente à une société pour y construire du logement social intermédiaire[200] et le relogement des occupants serait confié à une société de HLM.

Cependant, il précise que cette procédure est beaucoup trop longue pour les immeubles dont l'état de délabrement impliquerait une action plus rapide dans la mesure

198) *Cf.* Chapitre 1 p.31.
199) Selon Code de la santé publique, est défini comme insalubre : *« tout logement, immeuble bâti ou non, vacant ou non, groupe d'immeubles ou îlot constituant soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins ».*
200) Le logement social intermédiaire, autrement dit logement PLI (prêt locatif intermédiaire).

où l'acquisition des lots ne peut se faire qu'au fur et à mesure de leur mise en vente à l'initiative des propriétaires. Dans les cas les plus extrêmes, il propose donc que soit engagée, dès le début, la procédure loi Vivien qui permet l'expropriation sans passer par la phase préalable d'acquisition à l'amiable. On remarque que, pour les immeubles moins pressants, la procédure de préemption progressive n'est donc pas totalement écartée par Philippe Lafouge, mais on perçoit la volonté de faire en sorte qu'elle soit menée plus rapidement qu'à l'ordinaire. La réhabilitation est complètement écartée par Philippe Lafouge car elle serait plus onéreuse que la solution de démolition.

– Les avantages de la procédure loi Vivien

Pour Philippe Lafouge, la procédure loi Vivien présente de nombreux avantages, qu'il expose dans ces deux lettres.

D'abord, il y a les avantages techniques et financiers, rappelons que cette procédure est dérogatoire au code de l'expropriation : il n'y a pas d'enquête publique préalable, le montant de l'acquisition est très avantageux pour l'acquéreur et la prise de possession peut avoir lieu dès le paiement de l'acompte.

Cette procédure aurait aussi un intérêt certain d'un point de vue politique, comme le souligne Philippe Lafouge dans le courrier adressé à Jean Tiberi : « l'utilisation de cette loi, expressément faite pour lutter contre les taudis, permet à la Ville d'afficher un objectif dont personne ne peut contester l'intérêt ». Il est intéressant de voir que cette remarque est adressée à Jean Tiberi, futur maire de Paris, et non à Alain Juppé. Pour Philippe Lafouge, l'intérêt politique doit servir d'argument choc pour convaincre Jean Tiberi. Peut-être qu'en faisant cette remarque, il a déjà en tête les élections municipales de 1995. Dans un contexte où la politique urbanistique menée par la municipalité de droite est très contestée, cette politique pourrait permettre au pressenti successeur de Jacques Chirac d'afficher une volonté de changement.

Le troisième avantage de la procédure loi Vivien est qu'elle permet d'impliquer la Préfecture, nous reviendrons sur ce point.

Par ailleurs, Philippe Lafouge explique que la mise en œuvre de la procédure loi Vivien n'empêcherait pas des acquisitions à l'amiable de se faire mais elles seraient

déclenchées en même temps que la procédure d'expropriation. D'ordinaire, les propriétaires peuvent se manifester dans un délai de deux à trois ans, voire plus dans les faits, pour proposer leur bien à la vente amiable, avant que soit engagée l'expropriation. Pour les immeubles en très mauvais état, ce délai est beaucoup trop long. Enclencher la procédure d'expropriation en même temps que la procédure à l'amiable permettrait de passer outre le délai accordé habituellement. La procédure à l'amiable est préférable car elle se déroule avec l'accord des propriétaires, ce qui minimise *a priori* le risque des recours qui bloquent le bon déroulement d'une procédure. La procédure loi Vivien est, en principe, beaucoup plus rapide que la procédure d'expropriation classique mais peut s'avérer inefficace et être suspendue si un propriétaire s'engage à procéder lui-même à la suppression des bâtiments insalubres et au relogement des occupants. Il peut s'agir d'un grave inconvénient car il peut ainsi suspendre la procédure sans pour autant concrétiser son engagement. En raison du caractère quelque peu expéditif et coercitif de la procédure, il se pourrait qu'un propriétaire un peu retors tente, par ce biais, de bloquer la procédure. En proposant cette manière de procéder, Philippe Lafouge veut en quelque sorte faire un compromis afin de réduire le plus possible la durée de la procédure et maximiser les chances d'un bon déroulement avec les propriétaires. Par ailleurs, le Code de l'expropriation prévoit que si des accords à l'amiable sont conclus avec la moitié au moins des expropriés et portant sur les deux tiers au minimum des superficies concernées ou alors, avec les deux tiers des expropriés sur la moitié de la surface, le juge de l'expropriation doit fixer les indemnités de tous les propriétaires sur la base de ces accords[201]. En réalisant suffisamment de procédures à l'amiable, la Ville est assurée de ne pas devoir débourser plus que ce qui était prévu pour l'acquisition de l'immeuble en question. De plus, une procédure à l'amiable, une fois engagée, est généralement plus rapide, notamment pour ce qui est de la prise de possession réelle du bien par l'acheteur, qu'une procédure d'expropriation qui nécessite que soit publiée une ordonnance d'expropriation, en bonne et due forme, par le tribunal de grande instance. D'autre part, Philippe Lafouge s'imagine peut-être qu'un propriétaire qui vend son bien à l'amiable aura moins la sensation de subir une injonction ; même si dans les faits, les propriétaires n'ont pas réellement le choix.

201) Article L.13-16 du Code de l'expropriation.

– Les inconvénients de la procédure loi Vivien

Effectivement, lorsqu'il évoque les inconvénients de la procédure loi Vivien, Philippe Lafouge parle en premier lieu de son caractère sévère envers les propriétaires. Il reprend ici un argument énoncé par Alain Juppé dans un précédent courrier : « vous avez manifesté d'importantes réserves, touchant notamment aux préemptions "répressives" ». La propriété privée en France est considérée comme un droit naturel garanti par la Constitution[202] et, à ce titre, elle est très difficilement attaquable. Rappelons que la procédure loi Vivien est contestée par les propriétaires, dès sa création. On comprend bien que pour la municipalité parisienne de droite, il est délicat de contrarier les propriétaires, qui constituent une part importante de l'électorat RPR.

Le second inconvénient soulevé par Philippe Lafouge, sans aucun doute le plus difficile à surmonter, est le relogement obligatoire des occupants des immeubles expropriés, qui doit être effectué conjointement par la Ville et la Préfecture. Il s'agit d'une charge très lourde à supporter pour plusieurs raisons évidentes, qui ne sont pas explicitées dans ces lettres. D'abord, les habitants de ces immeubles insalubres et vétustes sont très généralement des personnes qui rencontrent des difficultés économiques et sociales, beaucoup occupent leur logement de manière illégale, contre leur gré ou non, et un certain nombre n'a pas de papiers ou de titres de séjour valides. Ces personnes ne peuvent être relogées qu'en logement social étant donné leur situation précaire et il est inscrit dans la loi Vivien que le relogement des habitants doit s'effectuer à proximité de leur ancien immeuble. Or, Paris connait, au début des années 1990, une pénurie de logements sociaux très importante, notamment en logements très sociaux, comme nous l'avons rappelé lors du premier chapitre. Cela génère des listes d'attente très longues pour obtenir un logement social ; et ces personnes, même régularisées, ne sont généralement pas inscrites sur ces listes puisqu'elles n'ont pas, pour la plupart, de quittances de loyer récentes. L'Hôtel de Ville craint que le relogement de ces personnes en logement social ait pour conséquence de bloquer ou de ralentir l'attribution de logements sociaux pour ceux qui attendent depuis des années. Dans la

202) Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est que lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

lettre de Jean-Michel Hubert, datée de février 1991[203], à Alain Juppé, lettre que nous avons déjà évoquée précédemment, Jean-Michel Hubert va jusqu'à s'interroger sur la possibilité même pour la Ville d'assumer une telle charge en relogement dans un contexte où le ralentissement des opérations d'urbanisme en cours serait dû aux difficultés de reloger. Selon lui, avant de s'engager dans cette politique, il faudrait d'abord mener une étude sur les moyens à dégager pour faire face aux besoins en relogement à la fois pour les opérations déjà en cours et pour les immeubles visés par cette nouvelle politique. Deux choses doivent être prises en compte : d'abord, la réflexion doit intégrer des éléments quantitatifs et qualitatifs, c'est-à-dire le nombre de logements et le type de logements nécessaires et disponibles – et aussi, la participation de l'Etat à l'effort de relogement.

Enfin, ces immeubles insalubres et vétustes sont généralement composés de petits logements et sont surpeuplés. Ainsi, la construction de logements sociaux à la place ne contribuera pas à rééquilibrer la situation puisque les nouveaux logements construits seront *a fortiori* plus grands que les anciens. À titre d'exemple, Jean-Michel Hubert cite le résultat de la première étude du service des Interventions Foncières de l'Hôtel de Ville qui conclut que la reconstruction du 5/7 permettrait de créer environ trente-cinq logements seulement ; alors que l'immeuble existant est composé de plus de 160 logements.

– Le recensement des immeubles parisiens potentiellement concernés par la procédure loi Vivien

Ces lettres envoyées à Jean Tiberi et Alain Juppé ont également pour objet de discuter certains points qu'il reste encore à définir. Hormis les aspects très techniques, comme le coût du relogement et des indemnités, il s'agit encore de préciser la liste des immeubles potentiellement concernés par cette nouvelle politique.

Philippe Lafouge a déjà effectué un premier recensement en mars 1990, qui comptait environ 150 immeubles, déjà connus de l'Hôtel de Ville. Mais il convient

203) Lettre de Jean-Michel Hubert datée du 26 février 1991, archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

d'établir une liste exhaustive : pour cela, il explique que la coopération de la Préfecture de Police est nécessaire car il arrive que des immeuble connus par la Préfecture de Police en raison de leur insécurité et/ou de l'évacuation nécessaire de leurs occupants ne soient pas connus des services municipaux car des problèmes d'insalubrité n'y ont pas été signalés. De même, comme les hôtels meublés relèvent de la Préfecture de Police, les problèmes qui peuvent exister dans cette catégorie de bâtiment sont souvent inconnus des services municipaux. Philippe Lafouge estime qu'il n'est pas normal que la Ville de Paris ne dispose pas d'une liste complète des immeubles considérés comme dangereux et susceptibles de devoir être évacués pour des raisons de sécurité à plus ou moins long terme. Cela permettrait à la Ville d'anticiper et d'agir rapidement sur les immeubles les plus menaçants, l'objectif étant qu'elle devienne propriétaire avant l'évacuation ; sinon elle serait contrainte de trouver une solution de relogement pour les occupants sans même pouvoir jouir de la propriété de l'immeuble. Le manque de coopération entre les deux administrations est étonnant puisqu'elles travaillent sur le même terrain : la Préfecture de Police au titre de la sécurité, la Ville au titre de la salubrité et de l'hygiène ; et pourraient se tenir mutuellement au courant de leurs actions. Mais elles semblent entretenir des rapports tendus et ont tendance à se rejeter les responsabilités l'une sur l'autre[204].

Philippe Lafouge estime que la Préfecture de Police doit accentuer ses efforts pour prolonger la durée de vie de ces immeubles afin que des solutions alternatives puissent aboutir avant d'en arriver à l'évacuation d'urgence. Il insiste particulièrement sur la nécessaire intervention de la Préfecture de Police sur les immeubles les moins dégradés, pour lesquels des réhabilitations sont encore envisageables, ce qui permettrait d'éviter l'augmentation du nombre d'immeubles à traiter par procédure loi Vivien. Il a visiblement bien conscience qu'un certain nombre d'immeubles sont dans un état de délabrement très avancé et il craint que l'Hôtel de Ville ne soit obligé de reloger en urgence un grand nombre de personnes.

204) Lettre datée de janvier 1991 de Philippe Lafouge à Guy Maillard, archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

Le recensement définitif des immeubles potentiellement concernés par cette procédure est établi entre 1992 et 1993. 136 immeubles sont inventoriés[205] en raison de leur supposé état d'insalubrité irrémédiable ; la visite des services municipaux et de la commission des Logements Insalubres de la Préfecture devra permettre de confirmer le caractère irrémédiable de leur insalubrité.

La grande majorité de ces immeubles est située dans les arrondissements du quart nord-est de Paris : neuf dans le Xème – 12 dans le XIème – 47 dans le XVIIIème – 20 dans le XIXème – et, 17 dans le XXème ; soit à peu près trois quart des immeubles. Autrement, 15 sont situés dans le centre historique de la capitale, du IIème au VIIème arrondissement – quatre dans le IXème, trois dans le XIIème, deux dans le XIIIème, trois dans le XIVème, deux dans le XVème et deux également dans le XVIIème. Il n'y en a aucun dans le VIIIème et XVIème arrondissement. Le coût foncier de tous ces immeubles est estimé à 360 000 milliers de francs à peu près et le nombre de logements occupés s'élèverait à plus de 2 100.

21 de ces immeubles seront traités hors procédure loi Vivien. Un certain nombre d'entre d'eux vont être réhabilités. Pour d'autres, la Ville en est devenue propriétaire grâce à leur classement en secteur DPUR. À noter qu'ils ont été classés en secteur DPUR dans le courant de l'année 1988 et la Ville vient tout juste d'acquérir la totalité de leurs lots en 1996, on peut donc constater à travers ces exemples, la lenteur de ces procédures d'acquisition à l'amiable par DPUR.

Au total, ce sont 115 immeubles qui devront donc subir la procédure loi Vivien.

– L'implication de la Préfecture d'Île-de-France

L'État est, de fait, impliqué dans la procédure loi Vivien puisque l'arrêté constatant l'insalubrité des locaux et déclarant l'interdiction à l'habitation relève d'une décision préfectorale. Mais la municipalité parisienne souhaite pouvoir compter sur la participation de la Préfecture à l'effort de relogement et au coût financier des opérations. Rappelons que la politique RHI est, à l'origine, une politique étatique et qu'elle était

205*) Cf.* Annexes p.19 à 24, les listes datées d'avril 1996 des immeubles recensés en fonction de la date prévisionnelle de mise en œuvre de la procédure.

alors presqu'exclusivement assumée par l'État, au début des années 1970.

Outre l'intérêt évident du partage de la peine et des responsabilités, Philippe Lafouge dans sa lettre à Jean Tiberi explique que l'implication de la Préfecture permettrait aussi « de ne pas devoir justifier l'opération d'expropriation par l'intérêt du projet de remplacement envisagé mais avant tout par la nécessité de résorber une insalubrité, en dehors même de tout projet précis d'utilité publique. ». La participation de la Préfecture serait une sorte de garantie de la bonne foi de la Ville, dans un contexte où, rappelons-le, la politique urbanistique menée par la Ville est contestée.

Néanmoins, Jean-Michel Hubert, dans sa lettre à Alain Juppé, tout en affirmant que la participation de l'État à cette politique est absolument nécessaire, en appelle à la prudence. En effet, il précise que la Ville a rencontré des difficultés pour obtenir de l'État le paiement des subventions RHI sur les opérations de la Goutte d'Or et du Buisson Saint-Louis/Orillon, et il craint que la Préfecture ne subventionne pas correctement les nouvelles opérations ; nous ne disposons pas de renseignements approfondis pour ce sujet.

En janvier 1992, Philippe Lafouge envoie une première lettre à la Préfecture[206] pour définir les conditions dans lesquelles pourraient s'exercer la coopération Ville/Etat pour la mise en œuvre de la loi Vivien sur les immeubles isolés. Il fait des propositions à la Préfecture et attend en retour qu'elle lui fasse part de son avis. Il apparaît que la Préfecture a déjà été contactée auparavant puisque cette lettre laisse entendre que le sujet a déjà été évoqué. Néanmoins, il n'y a pas de traces des lettres précédentes aux Archives de Paris. Trois points évoqués sont essentiels.

D'abord, Philippe Lafouge souhaite que la Préfecture réfléchisse aux possibilités d'utilisation des parcelles libérées, en précisant :

> *« La Ville envisage (...) soit des équipements collectifs, soit des logements aidés. Il peut, bien évidemment, s'agir de logements de type PLA, mais il peut également s'agir, notamment en fonction de l'objectif de diversité de l'habitat et de rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest, de logements intermédiaires. »*

Si la décision de construire un logement social appartient à la municipalité, 60% du financement provient d'un prêt à taux bonifié de l'État et diverses contributions. Le reste est financé par la Ville sous forme de subventions d'avance aux sociétés HLM et de

206) Archives départementales de Paris, carton n°2356W11, dossier « correspondances ».

livraison de terrains à prix défiant toute concurrence. Les premiers loyers doivent tant bien que mal permettre de rembourser le prêt accordé par l'État[207]. Par ailleurs, les compétences liées à l'habitat restent entre les mains de l'État à la suite de la décentralisation, alors même que la question du logement entretient des liens forts avec l'urbanisme et les politiques sociales, deux domaines décentralisés respectivement aux communes et départements. Une des raisons avancées par Jean-Claude Driant[208], pour expliquer le choix étatique de conserver la mainmise sur le logement serait qu'il craint que l'émiettement de la structure communale conduise les élus à adopter des pratiques d'exclusion guidées par le souci d'une maîtrise du peuplement. Tout ceci permet d'expliquer que le choix concernant le type de logement à construire pour remplacer les immeubles démolis revient finalement à l'État. Philippe Lafouge sait déjà que l'État va vouloir construire des logements sociaux de type PLA et non des logements sociaux intermédiaires, comme la Ville le souhaiterait. On peut supposer qu'il le sait d'une précédente correspondance, mais cela aurait peut-être été précisé dans la phrase ; ou alors, on peut penser qu'il devine la position de la Préfecture sur cette question de par la politique menée par le gouvernement socialiste en matière de logement. En effet, depuis le début des années 1990, l'État affiche clairement sa détermination à agir sur le problème du mal-logement, deux lois vont dans ce sens : la loi Besson de 1990, dont nous avons déjà parlé dans le premier chapitre, a affirmé la nécessité d'accroître l'offre de logements accessibles aux bas revenus en diversifiant les produits HLM ; c'est à ce moment-là que le logement social type PLA est créé – et la loi d'orientation pour la ville dite la LOV, instituée en 1991, met en œuvre les principes de la mixité sociale en imposant un minimum de 20% de logements sociaux dans les communes urbaines[209]. Mais la construction de logements type PLA à la place de ces immeubles insalubres et vétustes, situés essentiellement dans la partie nord-est de la capitale, contrarie la volonté municipale de rééquilibrer socialement la capitale. Philippe Lafouge espère pouvoir convaincre la Préfecture de ne pas laisser totalement de côté l'idée de construire du logement social intermédiaire.

207*)* Vasseur Frédéric, *La mairie de Paris*, Paris, Presses Universitaires de France, 1999, 128 pages.
208) Driant Jean-Claude, *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation Française, 2010, 184 pages.

209) Driant Jean-Claude, *ibid*.

Le deuxième point qui est évoqué dans cette lettre concerne le relogement des occupants. La Ville serait prête « à adresser des propositions de relogement dans l'arrondissement ou un arrondissement ou une commune limitrophe aux personnes disposant d'un titre régulier d'occupation ». La question du relogement des personnes ne disposant pas de titre régulier d'occupation n'est pas évoquée dans le courrier alors même que la plupart des habitants qui seront à reloger sont squatteurs ou locataires sans titre. Dans une précédente lettre adressée à Jean Tiberi, Philippe Lafouge indiquait, à ce propos, n'avoir « aucune indication sur ce que serait la position de la Préfecture vis-à-vis des squatteurs »[210]. Il est probable que la Ville ne souhaite pas évoquer d'emblée cette question complexe lors des premiers contacts avec la Préfecture. Néanmoins, elle affirme son avis qui est de ne prendre en considération que les personnes disposant d'un titre régulier d'occupation. Pourtant, à chaque fois que le cas du 5/7 est évoqué dans les correspondances, il est toujours question de reloger les occupants de l'immeuble alors même que la Ville sait qu'il s'agit de squatteurs ou d'anciens locataires qui ne payent plus leur loyer et qu'en plus de cela, un certain nombre d'entre eux n'a pas de papiers d'identité réguliers à cette date ; la plupart des personnes en situation irrégulière seront régularisées par la Mairie d'arrondissement de gauche à partir de 1995, nous verrons cela ultérieurement. Par ailleurs, la Ville précise que les relogements devront s'effectuer à proximité de l'immeuble exproprié, il s'agit d'une obligation inscrite dans la loi Vivien.

Le dernier point important concerne la participation financière de la Préfecture. Philippe Lafouge énonce d'emblée le contenu de la loi Vivien qui prévoit que l'État accorde une subvention à hauteur de 80% du déficit foncier pour les opérations de RHI et demande à la Préfecture de lui confirmer que les opérations envisagées feront l'objet de telles subventions.

La Préfecture fait part de son accord sur sa participation à cette nouvelle politique dans une lettre datée de juillet 1992[211]. S'il agit de la première lettre de la Préfecture, trouvée aux Archives de Paris, à la suite du courrier de Philippe Lafouge de janvier 1992, des échanges ont déjà eu lieu entre les différents services de la Ville et de la Préfecture, entre les services internes de la Préfecture et entre la Préfecture et le

210) Lettre d'août 1991, archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
211) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

Ministère en charge du logement, pour parvenir à cet accord. La Préfecture apparaît tout à fait convaincue du bien fondé de l'action et du choix de la procédure loi Vivien, et souhaite que cette nouvelle politique puisse faire partie intégrante du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les PLH ont été créés par la loi de 1983, au moment de la décentralisation, pour permettre, en quelque sorte, de compenser la non déconcentration des compétences en matière de logement. Sans entrer dans les détails, il s'agit des politiques du logement menées localement par les collectivités territoriales, sous la tutelle décisionnelle des préfectures, c'est-à-dire de l'État[212].

D'abord, Daniel Limodin, secrétaire général de la Préfecture d'Île-de-France, qui écrit cette lettre, confirme l'implication de la Commission des Logements Insalubres (CLI) qui sera chargée de réaliser le rapport sur l'état des immeubles ; lequel rapport sera susceptible de conduire à un arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter. Afin de lancer l'action le plus rapidement possible, la Préfecture souhaite que la CLI saisisse prochainement le dossier d'un des immeubles concernés et que les services de la Ville et de la Préfecture se rapprochent à nouveau afin de préciser les modalités techniques des différentes étapes de la procédure.

Ensuite, concernant le devenir des parcelles libérées, la Préfecture souhaite qu'elles soient prioritairement affectées à la construction de logements sociaux de type PLA et surtout que « dans la phase d'expérimentation ce soit systématiquement le cas ». La Préfecture n'apparaît pas hostile à une autre utilisation des parcelles, pour des logements sociaux intermédiaires par exemple, mais elle précise « dans une proportion et des modalités qui seraient à définir ».

Par rapport au relogement des habitants, elle indique être prête à assumer 50% de la tâche mais estime « qu'il importe naturellement de prévoir le relogement immédiat des occupants de bonne foi. (…) que les familles concernées, à moins qu'elles n'expriment un souhait différent, soient relogées dans Paris ». Plusieurs éléments sont intéressants à analyser sur ce que dit la Préfecture et surtout sur ce qu'elle ne dit pas. Effectivement, telle qu'elle est formulée, cette réponse ne permet pas vraiment de lever l'ambiguïté autour de la question du relogement. D'abord, si la Préfecture dit qu'il faut reloger immédiatement les occupants de bonne foi, elle ne dit pas si elle entend s'occuper du relogement des squatteurs en second temps. Le terme « occupant de bonne

212) Driant Jean-Claude, *ibid*.

foi » désigne les personnes entrées dans les lieux de manière régulière mais qui ne peuvent plus prétendre au statut de locataire dans la plupart des cas parce que leur bail a été résilié. Cette notion n'est prise en compte que lorsqu'il s'agit d'occupants d'immeubles sous arrêté d'insalubrité et/ou de péril[213]. Enfin, il semblerait que les occupants de bonne foi soient seulement des familles pour la Préfecture, qu'en est-il du relogement des locataires célibataires. En revanche, la nécessité de reloger les personnes dans Paris *intra-muros* est confirmée par la Préfecture, sauf vœu contraire des relogés. On imagine que le choix laissé aux occupants d'être relogés en dehors de Paris est ici exceptionnel puisqu'il sera toujours plus simple de trouver un logement social en dehors de Paris ; autrement dit, si ces immeubles avaient été situés ailleurs qu'à Paris, les occupants n'auraient peut-être pas eu d'autres choix que d'être relogés à proximité de leur ancien immeuble.

En dernier point, Daniel Limodin évoque les conditions de l'implication financière de la Préfecture dans les opérations, qui se dit prête à subventionner à hauteur de 50% du déficit de l'opération, et non pas à hauteur de 80% comme prévu initialement dans la loi Vivien, et dans la limite d'une enveloppe globale de dix millions de francs. Mais il précise que cette enveloppe financière sera déléguée à la Préfecture par le Ministère en charge du logement sur la base d'une convention passée entre la Ville et l'État définissant les modalités de choix en commun des immeubles, de relogement des occupants, d'utilisation des emprises foncières libérées et du versement de la subvention relative au déficit des opérations.

Il va donc encore falloir attendre que le partenariat entre la Ville et l'Etat soit officialisé par la signature d'une convention avant de pouvoir mettre en œuvre la nouvelle politique et espérer qu'elle soit enclenchée sur le 5/7.

Cette convention Ville/État est finalement signée le 1er juillet 1993[214]. Elle reprend tout ce qui a été dit précédemment concernant le choix des immeubles, le devenir des parcelles libérées, le relogement des occupants et les dispositions financières. Il est inscrit que les propriétaires occupants ayant vendu leur bien en valeur « occupé » ont droit au relogement. Cependant, le sort des personnes ne disposant pas de titre

213) Articles L 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
214*) Cf.* Annexes p.25 à 32. Le texte de la convention Ville/État.

d'occupation reste imprécis : il est simplement dit que bénéficient du relogement « les personnes maintenues dans les lieux qui occupantes paisibles et notoires de bonne foi, auraient bénéficié du droit au maintien dans les lieux s'il n'y avait pas eu expropriation » et que « la preuve de l'occupation paisible et notaire peut être apportée par tous les moyens ».

La signature de cette convention consacre l'existence de la nouvelle politique de RHI pour les immeubles situés hors secteurs d'intervention.

Une nouvelle politique est longue et laborieuse à mettre en place puisqu'il faut discuter chaque point et arriver à mettre tous les acteurs d'accord, ce qui est encore plus complexe lorsque deux voire trois administrations sont impliquées (la Ville, la Préfecture d'Île-de-France, la Préfecture de Police), qu'elles entretiennent, entre elles, des rapports parfois compliqués et qu'il est pourtant nécessaire qu'elles coordonnent leurs actions.

De plus, cette nouvelle politique semble présenter plus d'inconvénients que d'avantages pour les pouvoirs publics. Aucun bénéfice pécuniaire n'en ressort dans la mesure où la plupart des emprises foncières libérées seront réservées à la construction de logements sociaux ; or les logements sociaux sont la propriété des sociétés HLM et non de la Ville, la participation municipale peut donc être considérée comme un investissement à fond perdu. Au contraire, cette politique présente des désagréments manifestes, en particulier parce que la loi Vivien prévoit le relogement des habitants des immeubles expropriés par les pouvoirs publics. Cette tâche s'annonce difficile dans la mesure où, en raison de leur profil économique et social, ces personnes sont difficilement relogeables. D'autre part, elles doivent être relogées à proximité de leur ancien immeuble et donc dans Paris *intra-muros*, qui connait une pénurie importante en logement social dans les années 1990.

C'est la raison invoquée par les pouvoirs publics pour retarder l'engagement sur le terrain de la nouvelle politique, particulièrement sur le 5/7 puisqu'il s'agit de l'immeuble le plus important en taille et en nombre de relogements à effectuer. Le dossier 5/7 est ainsi mis de côté jusqu'à l'arrivée de la gauche à la Mairie du Xème arrondissement à la suite des élections municipales de 1995.

II. 1988/1997 : l'évolution du dossier 5/7

1. 1988/1995 : mise en suspens du dossier 5/7 rue Jacques Louvel Tessier

– Déplacement du sujet et lenteurs administratives

La mise en suspens du dossier 5/7 a plusieurs causes. D'abord, l'Hôtel de Ville va s'employer à définir une nouvelle politique, avec la Préfecture, pour les immeubles insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention, plutôt que de chercher à intervenir de manière isolée sur le 5/7 au moment où le maire d'arrondissement demande de régler la situation. Si la réflexion est déclenchée à la suite du signalement du 5/7, nous venons de voir que, rapidement, les pouvoirs publics vont se concentrer sur l'élaboration de cette nouvelle politique au détriment de la résolution du 5/7. Le moment de basculement de la réflexion du cas particulier de l'immeuble à la généralisation à d'autres immeubles est très net : il intervient entre la lettre de Guy Maillard à Philippe Lafouge d'avril 1989 qui envisage pour la première fois la procédure RHI sur le 5/7[215] – et celles de Philippe Lafouge à Alain Juppé et Jean Tiberi de juillet et août 1990[216] où il est question d'élaborer une nouvelle politique. Entre ces deux moments, il se passe un peu plus d'une année durant laquelle nous ne savons pas exactement ce qu'il se passe puisqu'aucune correspondance et/ou document n'est conservé aux Archives de Paris sur cette période. Une chose est sûre, c'est durant cette année que l'idée d'élaborer une

215) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
216) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

nouvelle politique apparaît, ou, du moins, est affirmée. En effet, il n'est pas exclu qu'une réflexion sur la manière de résorber l'insalubrité sur les immeubles isolés était déjà menée avant le signalement du 5/7 et que l'idée d'une politique avait déjà été évoquée ; même si, par contre, il est certain que le 5/7 va véritablement enclencher le processus d'élaboration de cette nouvelle politique.

Il n'est pas question d'intervenir sur le 5/7 tant que la nouvelle politique n'est pas clairement établie. Or, l'élaboration d'une politique est *a fortiori* longue, comme nous l'avons signalé précédemment, mais ces lenteurs administratives tiennent aussi, en grande partie, au fait que les interlocuteurs ne sont pas toujours très réactifs au moment de répondre, alors même que leur avis est requis pour la poursuite de l'élaboration : par exemple, Philippe Lafouge va être contraint de relancer Jean Tiberi et Alain Juppé, en janvier 1991 après ses lettres de juillet et août 1990 et ces derniers finiront par lui répondre courant mars 1991, soit près de neuf mois après l'envoi des premières lettres. De même, dans une lettre de mai 1991, Roch-Olivier Maistre, directeur du Cabinet du maire de la Ville de Paris, demande à Philippe Lafouge de lui faire parvenir une note précise sur l'avancement du dossier 5/7[217]. Il va devoir renvoyer le courrier deux fois, au mois de juin et au mois de juillet 1991, et Philippe Lafouge finira par transmettre cette note en août 1991[218]. Pourtant, une lettre du Cabinet du maire est plutôt de bon augure puisque cela signifie que le maire de Paris et ses adjoints s'intéressent au cas du 5/7. En règle générale, les réponses aux lettres sont toujours très longues à venir et obligent souvent les émetteurs à envoyer des lettres de relance.

– Tester le nouveau dispositif sur des immeubles moins complexes

Au départ, la procédure loi Vivien paraît en bonne voie d'être appliquée en premier lieu sur le 5/7, une fois que la participation de la Préfecture sera entérinée, puisqu'il s'agit de « l'un des principaux "points noirs" de Paris, aussi bien du fait de la gravité des insalubrités constatées que de l'importance de la population qui y réside », écrit Philippe

217) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
218) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

Lafouge dans une lettre adressée à Guy Maillard en janvier 1991[219]. Dans cette même lettre, Philippe Lafouge explique que « compte tenu de l'importance de cet immeuble, il est indispensable de mettre en œuvre rapidement la procédure loi Vivien car cette opération durera plusieurs années, ce qui renforce la nécessité d'engager une action d'ores et déjà » et il précise également que « l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel Tessier me (lui) paraît être un cas exemplaire dans le cadre d'une véritable politique de résorption de l'habitat insalubre ». Philippe Lafouge a conscience que, compte tenu de la taille de l'immeuble, du nombre de copropriétaires et d'occupants à reloger, la procédure loi Vivien risque d'être très longue et qu'il serait donc dans l'intérêt de la Ville de la mettre en marche rapidement, avant qu'une catastrophe advienne et qu'elle se retrouve dans la situation de devoir reloger en urgence les occupants de l'immeuble, « sans avoir une quelconque maîtrise sur le foncier et pour le seul profit d'un copropriétaire majoritaire qui laisse son immeuble volontairement se dégrader ». Effectivement, si la Préfecture de Police se voit contrainte d'expulser les occupants de l'immeuble en raison de sa dangerosité, il pourrait s'avérer très compliqué pour la Ville de prendre possession de l'immeuble puisqu'inhabité, les copropriétaires pourraient, par exemple, en profiter pour le revendre à un privé. Alors que la Ville serait moralement obligée de s'occuper du relogement des habitants à la rue. Par ailleurs, cette situation risquerait de donner une mauvaise image de la municipalité parisienne ; alors qu'à l'inverse, si elle traite rapidement le problème de l'immeuble, cela lui serait bénéfique dans la mesure où elle pourrait afficher sa bonne volonté de lutter contre l'insalubrité et prouver que sa nouvelle politique n'est pas inconsistante. Dans leurs lettres de réponse à Philippe Lafouge concernant l'élaboration de la nouvelle politique, datées de mars 1991[220], Jean Tiberi et Alain Juppé s'accordent également sur la nécessité d'engager rapidement la procédure loi Vivien sur le 5/7.

On observe un changement d'opinion de l'Hôtel de Ville à l'été 1991, certainement au moment où s'engage sérieusement les pourparlers avec la Préfecture. Philippe Lafouge explique à Jean Tiberi, dans une lettre datée d'août 1991[221], qu'en raison des incertitudes concernant le degré d'implication de la Préfecture pour le relogement des

219) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
220) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
221) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

occupants et le financement des opérations, et aussi à cause de l'ambiguïté qui subsiste quant au relogement des squatteurs, « il me (lui) paraît prudent, tout en conservant l'objectif d'appliquer la loi Vivien à l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel Tessier, de "tester" le dispositif sur d'autres immeubles entraînant une charge de relogement beaucoup plus faible et des enjeux financiers moindres ». L'attitude de Philippe Lafouge n'est pas très étonnante ; lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une nouvelle politique, les pouvoirs publics préfèrent souvent tester le dispositif sur les cas les moins complexes afin de rôder leurs modalités d'action et être plus aptes à assumer la tenue d'opérations plus complexes. Par contre, il est intéressant de voir que c'est au moment où la nouvelle politique est prête à être mise en œuvre que la volonté de retarder l'application sur le 5/7 au profit d'autres immeubles moins complexes s'affirme ; jusque là, la Mairie de Paris était partisane d'agir au plus vite sur cet immeuble. Cela permet également de constater que les contours d'une nouvelle politique ne sont pas très nets avant son expérimentation sur un cas concret. Autrement dit, une nouvelle politique semble devoir passer par une phase d'expérimentation avant d'être définie clairement. Philippe Lafouge propose de tester le nouveau dispositif sur le 8 bis rue de Nantes, dont le nombre de relogements est d'une trentaine.

Cette opinion est partagée par la Préfecture. Dans une lettre datée d'octobre 1992[222], Philippe Lafouge informe Jean-Michel Hubert, qui vient tout juste de remplacer Guy Maillard au poste de secrétaire général de la Ville de Paris, et Pierre-Mathieu Duhamel qui a pris la place de Jean-Michel Hubert à la direction des Finances et des Affaires Économiques, que la Préfecture est « hostile à la perspective d'engager à court terme une procédure identique (à celle du 8 rue de Nantes) pour l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel Tessier, jugé trop "lourd" ». En effet, le courrier précise que compte tenu du montant de la dotation mise en place par l'État, dix millions de francs, et du déficit que l'on peut attendre de telles opérations, estimé à quatre millions pour le seul immeuble 8 bis rue de Nantes, la totalité de la dotation ne suffirait pas à subventionner à hauteur de 50% le déficit qui résulterait d'une action sur le seul immeuble 5/7. Outre le problème du relogement, le 5/7 serait donc un gouffre financier, susceptible de bloquer le déroulement des procédures pour les autres immeubles visés par cette politique. Philippe Lafouge estime que l'immeuble ne pourra être traité que lorsque la Ville aura

222) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, dossier « Préfecture ».

donné la preuve que le dispositif fonctionne bien et qu'elle sera donc en position de demander une majoration de la dotation à l'État pour faire face à une opération d'une telle ampleur.

Par ailleurs, dans une autre lettre datée de février 1992[223] et adressée à Guy Maillard (qui était encore secrétaire général à cette date), Philippe Lafouge a rappelé que la Ville avait, par le passé, rencontré des difficultés pour obtenir de l'État le paiement des subventions RHI sur la Goutte d'Or et Buisson Saint-Louis/Orillon. Engager la procédure loi Vivien sur un immeuble qui présente des difficultés moins grandes permettrait donc également de tester la fiabilité de la Préfecture. Il est probable que ce soit l'opinion de la Préfecture qui ait infléchi de façon définitive celle de la Ville qui ne souhaite pas la contrarier et lui donner ainsi un motif de ne pas remplir ses engagements. On imagine que, pour la Ville, il paraît délicat d'engager d'emblée la procédure sur un immeuble sur lequel la Préfecture est hostile à la mettre en œuvre, dans un premier temps.

La procédure loi Vivien commence doucement à être engagée après la signature de la convention Ville/État. Le premier immeuble sur lequel elle est lancée est, comme prévu, le 8 bis rue de Nantes, qui passe en délibéré au Conseil de Paris en novembre 1993. Ensuite, il y a une pause assez longue, puisque les cinq immeubles suivants à passer en délibéré au Conseil de Paris ne le sont qu'en décembre 1995 ; puis cinq autres le sont entre janvier et avril 1996. Dans le programme annuel des opérations[224], il était initialement prévu que 43 immeubles soient traités en 1996 ; or, en avril 1996, la délibération en Conseil de Paris a eu lieu pour seulement 11 d'entre eux et aucune des procédures lancées sur ces immeubles n'est terminée. Ce programme très ambitieux semble donc plutôt mal engagé.

223) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
224) *Cf.* Annexes p.17 à 22, les listes datées d'avril 1996 des immeubles recensés en fonction de la date prévisionnelle de mise en œuvre de la procédure.

– Réalisation de travaux palliatifs

Le 5/7 n'est, pour autant, pas oublié : presque toutes les correspondances évoquent le cas du 5/7 et s'accordent sur l'urgence à agir. Jean Tiberi, Alain Juppé, Guy Maillard, Jean-Michel Hubert, Roch-Olivier Maistre, Pierre-Mathieu Duhamel vont demander à plusieurs reprises à Philippe Lafouge, entre 1991 et 1995, de faire un point sur l'immeuble, ce qui apparaît inutile et absurde dans la mesure où la situation n'évolue pas (ou en s'aggravant).

En attendant, l'Hôtel de Ville et la Préfecture de Police vont entreprendre des travaux palliatifs afin de freiner au maximum le processus de dégradation de l'immeuble.

Les désordres de structure les plus graves vont justifier l'intervention du service des Périls de la Préfecture de Police, qui va prendre quatre arrêtés de péril entre 1982 et 1992 et trois arrêtés de péril imminent entre 1992 et 1996 ; lesquels arrêtés vont s'accompagner à chaque fois de plusieurs mises en demeure de réaliser des travaux et/ou de régler les frais engagés par les pouvoirs publics à destination des « copropriétaires de bonne foi »[225]. En droit, la notion de propriétaire de bonne foi désigne une personne qui a acquis sans le savoir un meuble *a non domino*, c'est-à-dire à une personne qui n'en était pas propriétaire ; ce dernier ne pouvant pas lui transmettre un droit qui ne lui appartient pas, l'acquéreur ne peut pas devenir propriétaire du bien en question au regard de la loi[226]. Il semblerait que, dans le contexte présent, la notion de propriétaire de bonne foi ne soit pas employée selon sa définition juridique, mais pour désigner les copropriétaires du 5/7 qui payent les factures relatives aux travaux commandés par les différents arrêtés et réalisés par les pouvoirs publics. Un arrêté de péril imminent est pris en cas de danger immédiat pour la sécurité ; alors que pour l'arrêté de péril ordinaire, la menace est moins urgente. En cas d'arrêté de péril imminent, le préfet peut prescrire la démolition partielle de l'immeuble afin de supprimer des éléments dangereux[227]. Les travaux commandés par ces différents arrêtés permettent de conjurer

225) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, rapport du service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris qui fait état de l'immeuble au 5 mai 1997.
226) Article 2279 du Code civil.
227) http://www.service-public.fr, consulté le 10 avril 2016.

temporairement les états de péril : purge des enduits et confortation des façades sur cour (1989) – étaiement partiel (1992) puis total (1995) des cages d'escaliers[228] – étrésillonnement des fenêtres (1997)[229] – étaiement des planchers (1997) – confortation des piliers du rez-de-chaussée (1997)...

En parallèle de ces travaux, des arrêtés préfectoraux vont aussi permettent la réalisation de travaux de ravalement et d'hygiène par la Ville[230]. Ces arrêtés préfectoraux prouvent que la Préfecture connaît bien la situation de l'immeuble et ce, avant même que la Ville lui demande de s'impliquer dans la procédure loi Vivien. Un premier arrêté, en novembre 1990, va permettre d'effectuer la réfection d'une descente d'eaux vannes et de huit WC communs en août 1991 et le nettoyage des ordures accumulées dans la courette arrière en juillet 1992. Un second arrêté, pris en juillet 1991, permet la réfection des WC communs dans la cage d'escalier de gauche à l'automne 1992. Un troisième arrêté, décidé en juillet 1992, va entraîner le nettoyage et le murage d'un local commercial en novembre 1992. Un nouvel arrêté, en juillet 1992, va conduire à la réfection des autres WC communs dans la cage d'escalier de droite, qui avaient fait l'objet de bricolages par les habitants en 1991 et provoquaient de nouvelles infiltrations. Ces travaux sont réalisés à l'hiver 1993. À la suite d'un incendie survenu en août 1994, le débarras d'objets calcinés et de détritus, un nettoyage des parties communes, une dératisation, puis le murage des locaux vacants vont être effectués. Un nouvel arrêté pris en mai 1996 permet le nettoyage des parties communes, de la courette arrière, des escaliers, des cabinets d'aisance, la réfection des WC et des descentes d'eaux vannes non étanches, ainsi que la suppression des vitrages des fenêtres dans les parties communes. Ces travaux commencent à l'automne 1996 mais vont être retardés par les travaux d'étaiement des planchers que la Préfecture de Police entreprend en 1997.

Dans la cour de l'école élémentaire Parmentier, le nettoyage des déchets jetés par les fenêtres du 5/7 est aussi entrepris par les services municipaux en 1996 ; des conteneurs poubelles sont également fournis. Cependant, en juin 1996, Bernard Bled, directeur du Cabinet du maire à partir de 1996[231], envoie une lettre à Philippe Lafouge et à la

228) *Cf.* Annexes p.4/5. Photos d'un escalier étayé.
229) *Cf.* Annexes p.7. Photos de fenêtres étrésillonnées.
230) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, rapport du service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris qui fait état de l'immeuble au 5 mai 1997.
231) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

Préfecture de Police[232] pour leur indiquer que les habitants de l'immeuble continuent de jeter leurs déchets par la fenêtre, ce qui va obliger la Ville à réaliser d'autres travaux, notamment pour sécuriser la cour de l'école : Bernard Bled propose de suivre la suggestion de la Préfecture de Police qui était de procéder à la pose de filets de protection. Il paraît profondément agacé par l'attitude des habitants de l'immeuble et ajoute, à la fin de cette lettre, que « toute action pédagogique à l'égard des occupants de cet immeuble est illusoire ».

Entre les interventions de la Préfecture de Police et celles de la Ville, l'immeuble est continuellement en travaux durant la décennie 1990[233]. Les arrêtés n'entraînent pas immédiatement la réalisation de travaux puisqu'on observe l'écoulement une année, environ, entre la prise de l'arrêté et la mise en route des travaux. Ceci peut s'expliquer par les lenteurs administratives inhérentes à ce genre de procédures et le fait que les services de la Préfecture de Police et de la Ville ont d'autres situations à gérer, et aussi à cause des difficultés rencontrées par les pouvoirs publics pour le remboursement des travaux par les copropriétaires de l'immeuble. En effet, les copropriétaires « de bonne foi » sont peu nombreux au 5/7 ; le coût des travaux entrepris depuis 1989 est estimé à plus d'un million de francs pour ceux diligentés par le service des Périls de la Préfecture de Police, et à 570 000 francs pour ceux conduits par les services municipaux[234].

La réalisation de ces travaux est coûteuse et, qui plus est, inopérante puisque ni l'état des structures ni la salubrité des lieux ne s'en trouvent sensiblement améliorés. Dans une lettre de juillet 1996[235], Bernard Bled va jusqu'à dire que « ces réparations ponctuelles ne sont qu'un pis-aller qui ne fait que ralentir, sans l'enrayer, le processus de dégradation de l'immeuble, compte tenu de sa gestion et de son occupation ». Là encore, on perçoit l'agacement de Bernard Bled par rapport à l'attitude des habitants ; cette opinion est également partagée par un certain nombre de personnes à l'Hôtel de Ville, et notamment Philippe Lafouge et Jean Tiberi.

232) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
233) *Cf.* Annexes p.10, photos 33. La façade sur cour intérieure en travaux.
234) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, rapport du service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris qui fait état de l'immeuble au 5 mai 1997.
235) Archives départementales de Paris, carton n°2361W1, dossier « correspondances ».

À partir de 1994, on observe une gradation dans le mécontentement face à cette situation déplorable. L'arrivée de Tony Dreyfus et de son équipe municipale de gauche à la Mairie d'arrondissement en 1995 va donner un coup d'accélérateur au dossier 5/7.

2. 1995 – 1997 : reprise du dossier 5/7 rue Jacques Louvel Tessier par la Mairie d'arrondissement de gauche

– La montée du mécontentement

À partir de 1994, la montée du mécontentement s'observe par l'augmentation du nombre de lettres de plainte des voisins de l'immeuble, des copropriétaires qui demandent l'acquisition de leur bien par la Ville, et de l'école élémentaire Parmentier. Par ailleurs, c'est aussi à cette période que le comité de soutien devient l'association 5/7 AUTREMENT.

Une petite dizaine de lettres de plainte du voisinage très proche de l'immeuble ont été retrouvées dans les cartons conservés aux Archives de Paris et par la Mairie du Xème arrondissement, mais il est probable que d'autres lettres envoyées n'aient pas été conservées. Elles sont généralement envoyées, en copie, à la Mairie d'arrondissement, à l'Hôtel de Ville, à la Préfecture de Police, à la Préfecture de Paris et au Ministère de l'Intérieur, de manière à ce qu'aucun acteur public n'ignore le problème et aussi, peut-être, parce qu'ils ne savent pas vraiment à qui s'adresser.

Deux raisons permettent d'expliquer qu'à partir de cette date, les voisins du 5/7 commencent véritablement à saturer de cette situation. Déjà, l'accélération de la dégradation de l'immeuble, cause de nombreux incidents, et ce, malgré les travaux

entrepris par les pouvoirs publics ; le trafic de drogue, le squattage de l'immeuble par des personnes pauvres et étrangères et la situation anomique qui découle de tout cela confirment la nécessité d'une intervention publique radicale. L'objet principal de toutes ces lettres est de demander si les pouvoirs publics vont remédier à cette situation et quand est-ce qu'ils comptent le faire. Paule L-K. reconnaît qu'il devait effectivement être difficile de vivre juste à côté de cet immeuble. Deuxièmement, l'immeuble se situe au centre de deux périmètres au sein desquels est prévue de la réhabilitation, sans être compris ni dans l'un ni dans l'autre : côté ouest, le secteur du canal Saint-Martin est en train d'être réhabilité – côté est, l'OPAH Moinon-Sainte Marthe est lancée à partir de 1994. Certains voisins apparaissent plus avisés que d'autres des projets de réhabilitation en cours et expriment, dans leurs lettres, le paradoxe existant entre l'action des pouvoirs publics pour améliorer le bâti du quartier et le fait de laisser pourrir cet immeuble sans agir. Monsieur Joubert*, dans une lettre datée d'août 1994[236], exprime ce paradoxe lorsqu'il dit que le 5/7 est « un point noir dans un quartier où vous (pouvoirs publics) avez pourtant déjà entrepris de gros efforts de réhabilitation ».

Il apparaît vraiment intéressant d'étudier ces lettres puisqu'elles permettent d'une part, de connaître et de comprendre les rapports entre les habitants de l'immeuble et les voisins, ceux que l'historien André Gueslin nomment les « entrepreneurs de la morale »[237] ; et, d'autre part, d'entendre un autre discours que celui véhiculé par l'association de riverains. Le ton employé dans ces lettres est très acerbe pour dénoncer l'attitude des pouvoirs publics et celle des habitants de l'immeuble. Toutes les formes de réactions et motifs de plainte des riverains du 5/7, décrits et analysés subséquemment, ont déjà été mis en évidence par les sociologues Pascale Dietrich-Ragon[238] et Florence Bouillon[239] dans le cadre de leur recherche sur le mauvais logement.

236) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
237) Gueslin André, *Les gens de rien. Une histoire de la grande pauvreté dans la France du XXème siècle*, Paris, Fayard, 2004, 462 pages.
238) Dietrich-Ragon Pascale, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Presses Universitaires de France, 2011, 316 pages.
239) Bouillon Florence, *Le squat : problème social ou lieu d'émancipation ?*, Paris, Éditions Rue d'Ulm, 2011, 95 pages.

L'extrait d'une lettre envoyée par Madame Glinel*, voisine immédiate de l'immeuble, en mai 1994[240], permet de résumer les multiples sujets de crainte des riverains de l'immeuble :

> *« L'immeuble ci-dessus référencé est de plus en plus délabré, l'on dirait qu'il va s'écrouler ; il est de plus en plus manifestement "squatté" et insalubre. Drogue et prostitution en font le quotidien. Par ailleurs, récemment encore des files d'attentes s'organisaient sur le trottoir d'en face pour remplir des seaux et différents récipients d'eau à la pompe ! En plein Paris ! Du linge pend en permanence de toutes les fenêtres en façade (n'est-ce pas interdit dans la capitale?) ; une ribambelle d'enfants en bas âge joue tous les soirs sur le trottoir et sur la chaussée (avec tous les dangers que cela suppose !), parmi les immondices indignes... Des bouteilles en verre sont jetées des étages sur la chaussée, à grand fracas, il est dangereux de passer sous leurs fenêtres...*
> *(...)*
> *Allez-vous enfin faire quelque chose pour remédier à la situation, qui en a un urgent besoin ? Il faut démolir cet immeuble, ou bien le faire rénover, on ne peut pas vivre au centre de Paris comme dans le Tiers Monde le plus pauvre, même Belleville n'est pas aussi sale et dangereux. Je n'ai pas le temps de faire circuler et signer une pétition mais soyez assuré que tout le voisinage se plaint et se retrouve régulièrement à la fenêtre même tard le soir suite aux "fracas" ».*

Madame Glinel* ne s'attarde pas trop à décrire la dangerosité du bâti de l'immeuble : elle parle du risque d'écroulement mais semble ne pas réellement y croire. Autrement, Madame Vison*, dans sa lettre de mai 1996[241] évoque la dangerosité des incendies à répétition. De toutes les lettres étudiées, elles sont les seules à évoquer les risques résultant de l'état physique de l'immeuble. Il est intéressant de constater que les voisins parlent très peu du danger quant à l'état physique de l'immeuble, leur sentiment d'insécurité s'exprime surtout par rapport aux comportements marginaux des habitants de l'immeuble et des personnes qui fréquentent l'immeuble avec le trafic de drogue. Il est possible que les voisins n'aient pas conscience du risque inhérent à l'état physique de l'immeuble, notamment du risque d'écroulement, puisque de la rue, on ne perçoit pas vraiment l'ampleur des dégradations. Ce qui est mis en avant dans ces lettres de riverains, ce sont surtout les éléments qui portent une atteinte immédiate à la quiétude quotidienne de ces riverains. Le squat fait peur parce qu'il cumule les critères de dangerosité : le trafic de drogue, les toxicomanes, la pauvreté, la présence de personnes immigrées dont une grande majorité est constituée d'hommes seuls...

240) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
241) Archives départementales de Paris, carton n°2361W1, dossier « correspondances ».

Mademoiselle Poulain*, dans sa lettre datée d'août 1995[242], exprime ce sentiment : « je m'aperçois avec désappointement que l'harmonie, la tranquillité et la propreté de la rue sont totalement bouleversées par un immeuble sis au 5/7 rue Jacques Louvel-Tessier ».

Le trafic de drogue est particulièrement mal vécu puisqu'il est à la fois insécurisant et immoral. Mademoiselle Poulain* écrit dans sa lettre :

> *« Des allers et venues et des transactions au vue et au sus de tout un chacun et à toute heure du jour et de la nuit laissent supposer que de la drogue circule librement et que visiblement, l'endroit est un lieu d'approvisionnement connu. Les dealers ne s'en cachant d'ailleurs pas car les transactions tournent souvent mal et le ton monte, attirant forcément l'attention de tout le quartier ».*

Le trafic de drogue est dangereux puisqu'il engendre la venue de consommateurs de drogue donc de personnes perçues comme peu fréquentables, qui, d'ordinaire, n'auraient aucun intérêt à se rendre dans cette rue. Il faut s'imaginer que la rue Jacques Louvel Tessier est une petite rue résidentielle, peu fréquentée et que, par conséquent, les déplacements y sont très facilement repérables. Ce trafic de drogue est inquiétant pour les voisins, d'autant plus qu'il serait source de violence entre consommateurs et dealers ; mais dans aucune de ces lettres, il n'est question de violence infligée à des personnes extérieures à ce trafic. Toutefois, certains voisins en pâtissent directement, comme le signale Madame Glinel* dans une autre de ces lettres envoyée en janvier 1994[243] : « les copropriétaires du * ont dû décider la fermeture à clé des toilettes de palier car certaines personnes du 5/7 y venaient avec des seringues ». Dans ce cas précis, le trafic de drogue quitte la sphère publique de la rue et vient troubler la tranquillité des voisins s'immisçant dans leur espace privé, le pallier de leur immeuble. Ce n'est pas tant l'obligation de fermer les toilettes qui dérange les habitants de cet immeuble, il est d'ailleurs fort probable qu'elles ne servent plus, mais cela signifie surtout que les drogués peuvent s'introduire et s'introduisent de fait dans les immeubles voisins. Pour les habitants de cet immeuble voisin du 5/7, il ne s'agit plus seulement d'une situation déplorable mais d'une situation qu'ils subissent directement puisqu'elle leur fait craindre pour leur sécurité personnelle.

Outre l'aspect sécuritaire, cette situation est perçue comme inacceptable d'un point de vue moral. Ce qui semble particulièrement choquer les voisins, c'est que ce trafic se

242) Archives non triées de la Mairie d'arrondissement, transmises par Sylvie Scherer lors de notre entretien.
243) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

pratique « visiblement et librement », selon Mademoiselle Poulain*. « Visiblement » choque parce qu'il s'agit d'une activité illégale, or ces dealers semblent n'en avoir cure. Il est possible qu'à travers cette remarque, elle montre aussi l'attitude insolente de ces trafiquants qui ne cherchent même pas à se cacher. Et en même temps, elle ajoute qu'ils peuvent le faire « librement », parce que les forces de l'ordre n'agissent pas pour stopper cette activité illégale, alors même qu'elle est connue de tous. À ce propos, Monsieur Joubert*, dans sa lettre d'août 1994, déplore l'inaction de la police du Xème arrondissement par rapport au trafic :

> *« J'ai fait part, il y a maintenant plus d'un mois, et à plusieurs reprises, aux services de Police du 10e arrondissement, de la présence de revendeurs de drogue opérant quasi ouvertement rue Louvel-Tessier.*
> *Mes appels téléphoniques se sont traduits par aucune intervention de quelque nature que ce soit et ce n'est que quelques jours plus tard que j'ai appris, en me rendant à la permanence de la Police de St Louis que ces individus étaient sous la surveillance d'une brigade spécialisée et que par conséquent, ils leur étaient impossible d'intervenir.*
> *Cette explication a calmé momentanément mon angoisse mais à mon retour de vacances, j'ai eu la mauvaise surprise de constater que la situation n'avait pas changé ».*

À noter que ce trafic de drogue est, pour monsieur Joubert*, source d' « angoisse ».
Paule L-K. affirme n'avoir jamais vu le trafic de drogue se faire devant elle. Cependant, il est indéniable qu'il y a bien du trafic de drogue au 5/7, les toxicomanes réguliers sont connus des associations et entretiennent avec elles des relations cordiales. Certains toxicomanes qui habitent l'immeuble seront d'ailleurs recensés puis relogés par les pouvoirs publics.

Concernant la prostitution dans l'immeuble, évoquée par Madame Glinel*, il semblerait que cela ne soit qu'une rumeur, cela a déjà été signalé dans le premier chapitre ; et d'ailleurs, Madame Glinel* est, de toutes les lettres retrouvées, la seule voisine à se plaindre de la prostitution. Manifestement, Madame Glinel*, et certainement d'autres voisins, s'imagine des choses sans fondements, la situation marginale de l'immeuble en fait un lieu de tous les vices.

Outre la dénonciation du trafic de drogue, la situation de squattage, les conditions de vie et le comportement des squatteurs font l'objet de beaucoup de critiques de la part des voisins. Il est souvent compliqué de savoir si les voisins ressentent de la pitié ou de l'antipathie envers les habitants de l'immeuble ; mais l'un n'est pas incompatible avec

l'autre, les sentiments qu'ils entretiennent à leur encontre sont très ambigus. Les voisins déplorent les conditions de vie des squatteurs; cependant, dans la manière dont ils décrivent leurs comportements, il y a tout de même une certaine animosité qui transparaît. Toutefois, aucun propos raciste ou xénophobe n'est ouvertement employé dans ces lettres. D'ailleurs, le fait que les habitants du 5/7 soient étrangers ou d'origine étrangère n'est généralement pas mentionné par les voisins dans leurs lettres. Il est probable que les voisins taisent cette caractéristique, par prudence, pour ne pas être taxés de racisme, et/ou pour ne pas laisser entendre qu'il s'agirait du problème en question. De plus, le Xème est un arrondissement cosmopolite, on suppose que les voisins du 5/7 sont habitués à la diversité ; peut-être que cette caractéristique aurait été mise en avant dans un autre contexte géographique. Dans une seule lettre étudiée, celle écrite par Madame Vison* en mai 1996, on pourrait trouver le propos quelque peu tendancieux : elle parle d'une « population très hétéroclite à ethnie majoritairement africaine qui occasionne des problèmes de sécurité dans le quartier (bagarres, agressions multiples, trafic de drogue) », puis elle demande aux pouvoirs publics quand est-ce qu'ils comptent s'occuper des « problèmes liés à l'insertion et à l'accès à la citoyenneté de tous ces jeunes oisifs qui peuplent ce secteur et favorisent le départ de beaucoup d'occupants » et ajoute « dans le plan de relance économique, où l'on essaye par tous les moyens de favoriser l'immobilier, le prix du m2 des appartements dans le 10ème a encore baissé ». Pour cette dame, le 5/7 serait responsable, à lui seul, de la baisse des prix de l'immobilier de tout l'arrondissement et du départ de beaucoup d'occupants ; son constat paraît très exagéré. Si cela n'est pas clairement affirmé, lorsqu'elle évoque le départ d'occupants, elle semble vouloir parler d'occupants bons sous tous rapports dirons-nous, contrairement aux habitants du 5/7. Par ailleurs, elle critique la soi-disant oisiveté des habitants du 5/7 dont elle s'imagine certainement qu'ils ne travaillent pas (et qu'ils reçoivent peut-être des aides sociales). De plus, elle affirme qu'ils seraient à l'origine des problèmes de sécurité dans le quartier et précise entre parenthèses quels sont les problèmes en question : bagarres, agressions multiples, trafic de drogue. Madame Vison* ne fait aucune différence entre les habitants de l'immeuble, dont une bonne partie est composée de familles, et les trafiquants de drogue et toxicomanes. Globalement, ces voisins ont tendance à traiter indifféremment les habitants du 5/7 et les personnes qui participent au trafic de drogue ; mais pour Madame Vison*, cette

assimilation est particulièrement poussée. À ce propos, Paule L-K. explique que les enfants du 5/7 sont souvent pris comme boucs émissaires par les habitants de l'arrondissement :

> *« De toute façon, quand il se passait quelque chose sur le quartier, c'était toujours de la faute des gens du 5/7. Dès qu'il se passait quelque chose, c'était les enfants du 5/7. C'était eux ou c'était pas eux, c'était souvent eux, ils étaient quand même nombreux et trainaient dans le quartier. Parce que les logements étaient trop petits donc il n'y avait pas de place dans les logements. Mais c'était l'excuse quoi ».*

L'état de délabrement de l'immeuble serait imputable, selon ces voisins qui écrivent aux pouvoirs publics, aux comportements jugés déviants des habitants du 5/7. D'abord, les voisins s'offusquent, sans exception, du laxisme éducatif. Les enfants habitent un immeuble dangereux et sont au cœur d'un trafic de drogue. Madame Glinel*, dans l'extrait de sa lettre retranscrit précédemment, déplore l'immoralité et surtout l'inconscience des parents qui laissent leurs enfants jouer sur la route. Il arrive d'ailleurs assez régulièrement que des enfants se fassent renverser par des voitures. Il est fort probable que les parents du 5/7 ne se rendent pas compte que la manière dont ils élèvent leurs enfants fait l'objet de remarques de la part du voisinage tout simplement parce qu'ils n'ont pas les mêmes normes. Ce sont deux conceptions radicalement différentes de l'éducation et de la manière de percevoir l'enfant qui se font face. Par ailleurs, ils n'ont pas vraiment d'autres choix que de laisser leurs enfants jouer dehors étant donné l'exiguïté de leur logement ; c'est d'ailleurs la raison évoquée par Paule L-K. pour expliquer le fait qu'ils soient souvent seuls dans la rue et commettent des petites infractions. Autre exemple, Mademoiselle Poulain* écrit dans sa lettre : « On parle de prévention en matière de drogue, de sida et des gamins côtoient toute la journée des revendeurs et des consommateurs ! ». Ici, ce n'est pas tant l'attitude des parents qui est dénoncée que celle des pouvoirs publics qui laissent faire une telle situation sans intervenir alors même qu'ils mènent une action de prévention pour lutter contre la drogue et le sida. Mademoiselle Poulain* rappelle la responsabilité des pouvoirs publics et les attaquent en mettant en exergue les contradictions entre ce qu'ils annoncent et leur action concrète. La question de la responsabilité des pouvoirs publics est mise en évidence à plus forte raison dans les lettres écrites par des voisins qui pensent que l'immeuble appartient à la Ville ; et cela semble être le cas pour un certain nombre

d'entre eux au regard de cette phrase écrite par Monsieur Thibault* en janvier 1994[244] : « Depuis que j'y ai emménagé, le syndic de l'immeuble et les voisins de longue date disent que le n°5/7 appartient à la Ville de Paris et doit être démoli ». Cette information sera démentie par la Ville dans sa lettre de réponse à Monsieur Thibault* mais il est probable que certains voisins, qui ne se sont pas manifestés, continuent de penser qu'il s'agit d'une propriété de la Ville.

Ensuite, ce qui est dénoncé dans toutes les lettres retrouvées est ce que l'on pourrait appeler la pollution visuelle générée par l'immeuble, à cause de la saleté à ses abords, de la laideur et de l'encombrement de sa façade. Les jets de projectile sont, par ailleurs, perçus comme dangereux par ces voisins pour les personnes qui traversent sous les fenêtres de l'immeuble. Madame Glinel* dénonce cet aspect dans l'extrait de sa lettre retranscrite précédemment ; Monsieur Thibault* (premier extrait) et Mademoiselle Poulain* (deuxième extrait) l'évoquent également :

> *« Ceux qui connaissent la rue vous diront qu'ils évitent soigneusement de passer sous les fenêtres du 5/7 ou d'y garer leurs voitures, car plus d'une fois des bouteilles de verre sont jetées par leurs fenêtres dans la rue, sans parler des autres projectiles que ces personnes jugent probablement plus facile de jeter par la fenêtre que dans des poubelles.*
> *(...)*
> *Une saleté indigne règne en permanence devant l'immeuble. »*

> *« La façade extérieure de cet immeuble choque complètement avec ses fenêtres cassées, l'étalage ahurissant d'étendoirs, d'antennes paraboliques, ainsi qu'un amoncellement en tout genre qui manque à tout moment de tomber sur les piétons ou carrément sur la chaussée.*
> *Les poubelles containers de cet immeuble sont systématiquement vidées et éparpillées par les gamins habitant sur place ».*

Les voisins reprochent aux occupants du 5/7 d'être sales. Cependant, il semblerait que la véritable saleté soit le fait d'un petit nombre d'individus qui vivent dans l'immeuble et/ou qui y viennent occasionnellement, pour squatter quelques nuits et/ou se droguer. Il y a, par exemple, le cas de Monsieur Messi*, atteint de troubles mentaux, qui habite continuellement l'immeuble puisqu'il est propriétaire de son logement et qui jette systématiquement tous ses déchets, y compris ses excréments, par la fenêtre qui donne sur la rue. Par ailleurs, Mademoiselle Poulain* revient sur le laxisme des parents qui laissent leurs enfants éparpillés les déchets dans la rue. Rappelons que les pouvoirs publics, qui ont fait installer des poubelles dans l'immeuble, déplorent également le

244) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

manque d'hygiène des occupants de l'immeuble. Déjà perçus comme illégitimes parce qu'ils sont squatteurs, les habitants du 5/7, de par leurs comportements jugés immoraux et incivilisés, sont complètement discrédités aux yeux du voisinage et aussi des pouvoirs publics.

Quant à l'étendage du linge aux fenêtres, également dénoncé par le voisinage, il est probable que ces personnes ignorent que cela est interdit dans la capitale. D'autre part, ils n'ont pas vraiment le choix étant donné l'espace de leur logement.

Lorsque l'eau est coupée, l'approvisionnement des occupants de l'immeuble dans la rue constitue une autre source de désagrément pour le voisinage, pour plusieurs raisons. D'abord, parce que la rue est encombrée par cette activité qui génère des « files d'attente » selon Madame Glinel*. Il est probable que cette activité génère, effectivement, un encombrement de la chaussée. Cependant, au-delà de l'encombrement, on peut penser que l'occupation de la rue, donc de l'espace public, pour des usages privés, est mal vécu par les riverains de l'immeuble qui ont l'impression de ne pas être à leur place dans cet espace public. En d'autres termes, la présence du 5/7 et le comportement de ces occupants altère le sentiment de familiarité des voisins de l'immeuble, le sentiment de l'environnement maîtrisé et routinier. La rue devient alors un territoire inconnu car en partie privatisé, voire menaçant. Pour André Gueslin[245], cet aspect disqualifie complètement l'habitant du logement dégradé car « sa vie n'est pas close, elle est "poreuse" », contrairement à « l'espace clos de la bourgeoisie et des milieux sociaux intégrés en général ». Il rencontre des difficultés à faire respecter son territoire puisque celui-ci est perméable (la présence du trafic de drogue est un exemple). De plus, cette pratique révèle l'extrême précarité dans laquelle ces personnes vivent, en plein cœur de Paris, c'est-à-dire en plein cœur de la capitale d'un des pays les plus développés et les plus riches au monde. Il s'agit d'un argument de poids utilisé par les voisins pour appuyer leur propos sur les conditions de vie indignes dans l'immeuble. À noter la référence amusante à Belleville, qui est encore perçu à la fin des années 1990, dans les représentations collectives véhiculées ici à travers le propos de Madame Glinel*, comme un espace « sale et dangereux ».

245) Gueslin André, *Les gens de rien. Une histoire de la grande pauvreté dans la France du XXème siècle*, Paris, Fayard, 2004, 462 pages.

La pollution sonore due aux jets de projectile sur la chaussée, aux rassemblements et discussions bruyantes jusque tard dans la nuit est également dénoncée dans certaines de ces lettres. Là encore, à cause de la petitesse des logements et de la surpopulation de l'immeuble, les habitants du 5/7 vivent dehors ; il ne semble pas y avoir véritablement de frontières entre le dehors et le dedans pour les habitants du taudis.

Le dernier point qui est mis en avant par un certain nombre de voisins est le fait qu'ils ne puissent pas vendre leur appartement en raison de la présence du 5/7 à proximité. D'ailleurs, la plupart des voisins qui écrivent aux pouvoirs publics sont propriétaires de leur logement, il ne semble pas y avoir de locataires. Ils sont particulièrement en colère puisqu'ils n'ont pas d'autres choix que de supporter cette situation. Ce qui ressort, c'est, en effet, leur profond sentiment d'impuissance. Certains d'entre eux ont acquis leur bien récemment ; c'est le cas de Monsieur Thibault* qui a acheté son logement en 1989 et qui dit dans une de ces lettres : « Impossible de vendre mon appartement, le n°5/7 fait fuir tout le monde. Lorsque j'ai acheté voici cinq ans seulement au n°* rien de tout cela ne semblait à prévoir, hélas ». Il est avéré que l'immeuble était déjà dégradé et squatté à cette date, mais il semblerait que cela ne soit pas notable au point de décourager une acquisition à proximité ; ceci conforte donc l'idée d'une forte accélération de la dégradation de l'immeuble à partir des années 1990.

Dans une lettre de réponse de Bernard Bled adressée à plusieurs voisins, dont Madame Glinel*, datée de juillet 1996[246], nous apprenons qu'une pétition a été signée dans un des immeubles les plus proches du 5/7 pour déplorer les nuisances subites par les riverains à cause des occupants du 5/7. D'autres pétitions ont probablement été envoyées à l'Hôtel de Ville avant et après celle-ci.

246) Archives départementales de Paris, carton n°2361W1, dossier « correspondances ».

En parallèle de l'augmentation du nombre de lettres de plainte du voisinage, certains copropriétaires de l'immeuble demandent l'acquisition de leur bien par la Ville. Les lettres de cinq d'entre eux sont conservées aux Archives de Paris[247]. À chaque fois, ils précisent que leur bien est squatté depuis x années, et ce parfois, en dépit des procédures d'expulsion engagées à l'encontre des squatteurs, et qu'ils ne touchent plus aucun revenu dessus. Il leur est totalement impossible de le vendre puisque l'immeuble, en état de péril, ne peut être vendu à un particulier.

Dans sa lettre de février 1995[248], Philippe Lafouge rappelle au secrétaire général de la Ville de Paris, Jean-Michel Hubert, la position de la Ville par rapport aux demandes d'acquisition :

> *« Dès 1989, il avait été décidé de différer toute action sur cet immeuble dans le cadre d'une procédure de préemption afin d'éviter que la Ville ne devienne copropriétaire et qu'elle soit conduite à régler les problèmes de gestion et à assumer de fait les responsabilités inhérentes à sa situation d'insalubrité ».*

Dans ces lettres de réponse aux copropriétaires, la Ville se garde bien d'évoquer cette raison pour expliquer son refus d'acquérir le bien en question et préfère dire qu'elle entend engager prochainement une procédure loi Vivien sur cet immeuble et que, par conséquent, elle ne peut l'acquérir dans l'immédiat. En attendant, les copropriétaires « de bonne foi » doivent payer les factures pour les travaux d'exécution entrepris par les pouvoirs publics relatifs aux arrêtés de péril et continuent d'être imposés sur leur logement. D'ailleurs, les lettres de ces petits copropriétaires font souvent suite aux lettres de mise en demeure adressées par la Ville pour effectuer les travaux dans l'immeuble et/ou payer les factures de ces travaux. De tous ceux qui se plaignent, Monsieur Buchet* apparaît être le plus résolu. Il envoie sa première lettre en août 1991 ; suivront trois lettres de relance et probablement d'autres qui n'ont pas été conservées dans les cartons consultés. Au fur et à mesure de ces lettres, on perçoit une progression de l'énervement et de l'exaspération de ce monsieur, qui connait, en plus de cela, des difficultés financières. Lorsque nous évoquons les petits copropriétaires avec Sylvie Scherer, celle-ci nous apprend que la Mairie d'arrondissement n'a pas de contacts particuliers avec eux puisque toutes leurs lettres sont envoyées à l'Hôtel de Ville et à la Préfecture. Cependant, elle se souvient de Monsieur Buchet* comme ayant

247) Archives départementales de Paris, carton n°2356W11, dossier « correspondances ».
248) Archives départementales de Paris, carton n°2356W11, dossier « correspondances ».

particulièrement interpellé la Ville. Il va également témoigner dans un article du *Parisien*, le 18 avril 1996, qui titre « De l'enfer d'être squatté »[249] :

> *« Cinq cents personnes, la plupart des immigrés sans titre légal d'occupation survivent ici dans des conditions déplorables. Une situation vieille de douze ans, date à laquelle l'édifice a été déclaré en situation de péril temporaire. "Une période qui correspond au début de mes problèmes, souffle Michel Buchet*, l'un des trente petits copropriétaires qui détiennent 17% des parts de l'immeuble. C'est à ce moment que le studio que je louais là-bas a été squatté. Depuis, je n'ai, bien sûr, pas perçu le moindre loyer et je me bats avec l'administration pour réduire le montant des factures qui s'amoncellent".*
>
> ***"Je me bats contre des moulins"***
>
> *Complexe, la situation semble trouver son origine dans l'attitude du propriétaire majoritaire de l'immeuble, accusé par la mairie du Xe d'avoir laissé pourrir l'édifice. "Les petits copropriétaires doivent subir les négligences de l'actionnaire principal, qui est parti sans se soucier des conséquences, explique, amer, le directeur de cabinet de Tony Dreyfus, maire (PS) du Xe arrondissement. La mairie de Paris a dû faire quelques travaux dits d'injonction et envoyer ses lourdes factures aux copropriétaires restants".*
> *Le cas de Michel Buchet* est significatif. Conscient d'avoir perdu son studio définitivement – il ne tient même plus à y retourner – Michel Buchet* a procédé à plusieurs demandes qui lui ont été refusées, la Mairie ne tenant pas à débourser le moindre centime dans cette affaire.*
>
> ***Et le relogement ?***
>
> *"J'ai des dossiers partout en mairie et à la préfecture, répète le copropriétaire désabusé. Mais j'ai l'impression de me battre contre des moulins. Et tout ce que je sais, c'est que mon appartement est squatté". »*

Il s'agit d'un des premiers articles publiés sur l'immeuble et le seul retrouvé qui traite du point de vue des copropriétaires. Pourtant, la colère de ce copropriétaire est légitime et d'ailleurs, le directeur du Cabinet du maire d'arrondissement reconnaît l'entière responsabilité du copropriétaire majoritaire qui a laissé son bien se dégrader. Ce qui est étonnant c'est que seulement cinq petits copropriétaires se plaignent de cette situation et, hormis Monsieur Buchet*, ils ne sont pas très insistants et virulents dans leur plainte. Première hypothèse : les petits copropriétaires se résignent à payer sans contester car ils se sentent complètement impuissants et/ou n'ont pas l'énergie d'affronter les pouvoirs publics. Seconde hypothèse : ils se désintéressent complètement de leur bien, ne payent pas les factures envoyées par la Ville et celle-ci ne leur réclame pas outre mesure étant donné les circonstances. Difficile de savoir puisque nous ne savons pas quelle est la proportion des petits copropriétaires qui s'acquittent correctement de leurs factures. Nous savons cependant qu'il y a un petit nombre de copropriétaires dont

249) Tonneau François, « De l'enfer d'être squatté », *Le Parisien*, 18 avril 1996.

l'adresse est inconnue de l'Administration publique qui ne reçoivent pas ces factures. Les deux hypothèses sont probablement vraies, selon les cas ; il est parfois possible de savoir ou de le deviner ; nous en reparlerons au moment d'évoquer les différentes trajectoires empruntées par les copropriétaires dans la procédure loi Vivien (chapitre 4).

Par ailleurs, il semblerait que le copropriétaire majoritaire de l'immeuble soit également disposé à régler le plus rapidement possible cette situation, comme en témoigne la lettre de son représentant datée d'avril 1996[250]. Il y est dit :

> *« Cependant, cette procédure* (loi Vivien) *quoique efficace, nous apparaît lente dans sa mise en œuvre. Une procédure de cession amiable à la Ville de Paris permettrait par contre à cette dernière de mieux maîtriser la situation et d'entamer plus rapidement la procédure de relogement.*
> *Les prétentions des propriétaires se situant tout à fait dans la fourchette d'évaluation du bien selon les critères de la loi Vivien, je ne doute pas que, dans la mesure où ce processus vous agréerait, nous puissions trouver rapidement un accord ».*

Le copropriétaire majoritaire paraît donc tout à fait disposé à engager un règlement à l'amiable, ce qui est une bonne chose pour la Ville puisqu'elle augure un bon déroulement de procédure avec le copropriétaire qui aurait le plus d'intérêt à vouloir rester propriétaire ou à négocier son indemnité d'éviction ; rappelons qu'une des craintes des pouvoirs publics était de voir la procédure retardée par des recours de la part des copropriétaires. Par ailleurs, cette lettre révèle que le copropriétaire majoritaire et son représentant sont au courant du classement de l'immeuble parmi les 136 immeubles insalubres et vétustes parisiens à traiter en priorité par le biais de la procédure loi Vivien. Nous ne savons pas si ce sont les pouvoirs publics qui les ont informé spontanément de la prochaine application de cette nouvelle politique sur l'immeuble ou s'ils se sont d'eux-mêmes manifestés, à un moment donné, pour savoir qu'elle pouvait être la solution pour traiter le problème. Nous pencherons plutôt pour la première hypothèse étant donné le désintérêt total du copropriétaire majoritaire pour l'immeuble. À noter, tout de même, que le copropriétaire majoritaire ne paye pas les factures relatives aux travaux réalisés par la Ville et jouit d'une relative impunité puisque la justice ne l'importune pas avec cela.

250) Archives départementales de Paris, carton n°2510W37, dossier « Chmod* ».

Les lettres de plainte des riverains et des petits copropriétaires de l'immeuble mettent la Ville dans l'embarras puisqu'elles l'obligent à se justifier et à fournir une réponse lorsqu'on lui demande quand est-ce que les pouvoirs publics comptent résoudre le problème. À la fin de la lettre[251] dans laquelle il rappelait la position de l'Hôtel de Ville par rapport aux demandes d'acquisition, Philippe Lafouge souligne qu'il faut absolument que la Ville prenne position sur le 5/7 pour la prochaine mandature « parce que l'amélioration générale du confort suivant son cours dans tout Paris, cet immeuble représentera un scandale considérable ». Rappelons que Jean Tiberi, candidat aux élections municipales qui auront lieu quelques mois après cette lettre, fait de la lutte contre l'habitat insalubre son cheval de bataille. S'il est élu, il devra donc prouver l'efficacité de cette nouvelle politique.

– Entrée « par la petite porte » dans le 5/7 de la nouvelle équipe municipale de gauche du Xème arrondissement

Tony Dreyfus est élu maire du Xème arrondissement aux élections municipales de 1995. Il va prendre en charge le 5/7, sans ménager ses efforts, afin de résoudre le plus rapidement et justement possible le problème. Pourtant, le 5/7 ne faisait pas partie des promesses de campagne inscrites dans le programme de la gauche. « L'entrée sur cet immeuble, c'est vraiment par la petite porte, par le biais de la question du renouvellement des papiers » nous apprend Sylvie Scherer qui est, rappelons-le, déléguée aux relations avec les résidents étrangers à la Mairie du Xème arrondissement à partir de 1995. Si, effectivement, presque tous les habitants du 5/7 sont détenteurs d'une carte de résident à jour fin 1997 lorsqu'est déclenchée la procédure loi Vivien, Paule L-K. nous précise, qu'en 1995, au moment où le comité de soutien s'attèle véritablement au problème de l'immeuble, les militants associatifs s'aperçoivent que beaucoup d'habitants de l'immeuble sont en situation administrative irrégulière. Il s'agit alors plus de personnes qui ont des difficultés pour renouveler leurs papiers que de personnes sans papiers. Elles ne peuvent être régularisées puisqu'elles n'ont pas de quittances de loyer or, il s'agit d'un document indispensable à fournir pour constituer un

251) Archives départementales, carton n°2356W11, dossier « correspondances ».

dossier de demande de régularisation. Ainsi, certaines personnes qui sont en France depuis les années 1950 n'ont pas pu faire renouveler leur titre de séjour. Sylvie Scherer raconte qu'il arrive également, notamment dans les familles maliennes, que la femme n'ait pas de papiers parce que le mari est polygame et que ce n'est pas l'épouse présente en France au moment de la régularisation de la famille qui a obtenu les papiers ; parce que ce monsieur a plusieurs épouses et ce n'est pas toujours la même qui vit au 5/7. Ce sont des cas très rares, mais les situations de polygamie sont toujours très compliquées à gérer que ce soit pour les papiers d'identité ou pour le relogement.

L'année 1995 correspond aussi au moment où deux circulaires sont adressées aux préfets qui rappellent que les étrangers parents d'enfants français peuvent obtenir de plein droit une carte de résident de dix ans ; le fait est qu'au 5/7, la plupart des enfants sont nés en France[252]. « Alors la Mairie du Xème faisait un papier comme quoi les gens habitaient au 5/7, qui certifiait que les gens habitaient au 5/7 » explique Paule L-K., « c'est une invention, c'est un truc qu'on a monté pour trouver une solution » ajoute t-elle. Sur ce dernier point, il est probable qu'au moment des premières régulations, il s'agisse effectivement d'une manœuvre inhabituelle ; mais une loi promulguée en novembre 1996 officialisera cette pratique en autorisant les mairies à délivrer des certificats d'hébergement afin de résoudre la situation administrative des étrangers inexpulsables, notamment les parents d'enfants français[253].

Les premiers recensements ont lieu au moment de la régularisation, ils vont permettre au comité de soutien d'avoir un premier aperçu sur le nombre d'occupants de l'immeuble et sur la composition des foyers. De plus, la régularisation est l'occasion du rapprochement entre les associations, les habitants et la nouvelle équipe municipale d'arrondissement et notamment avec Sylvie Scherer. « Une fois par semaine j'emmenais quatre, cinq personnes pour monter les dossiers avec elle. Ça s'est fait comme ça, sans douleur » raconte Paule L-K. ; si bien qu'au moment des relogements, il n'y avait pas de problèmes d'obtention de papiers, « ce n'était plus le problème » précise t-elle.

252) http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01094256/document, consulté le 10 juin 2016.
253) http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01094256/document, consulté le 10 juin 2016.

– Insistance de Tony Dreyfus auprès de l'Hôtel de Ville payante

Tony Dreyfus va rapidement s'atteler au problème du 5/7 à son arrivée à la Mairie d'arrondissement comme le montre les nombreuses lettres de pression qu'il envoie à l'Hôtel de Ville afin de connaître sa position par rapport à l'immeuble. En effet, si l'immeuble fait beaucoup parler de lui dans les correspondances échangées entre les différents acteurs à l'Hôtel de Ville, à la Préfecture d'Île-de-France et à la Préfecture de Police, la Mairie d'arrondissement dispose de peu d'informations sur le dossier puisque les maires précédents, Claude-Gérard Marcus et Claude Challal, ne s'en occupaient pas. D'ailleurs, lorsque l'on demande à Sylvie Scherer s'il existe un dossier 5/7 à la Mairie d'arrondissement lorsque la gauche s'y installe en 1995, elle répond ne pas en avoir le souvenir. En parallèle des lettres envoyées par Tony Dreyfus, le 5/7 est désormais un sujet régulièrement évoqué lors des conseils d'arrondissement, auxquels sont conviées les deux associations. L'attitude du nouveau maire d'arrondissement diffère complément de celle de ces prédécesseurs qui se contentaient de rétablir l'eau lorsqu'elle était coupée. Plusieurs réunions sont organisées entre Tony Dreyfus et le nouveau maire de Paris, Jean Tiberi, à partir de 1996, au cours desquelles Tony Dreyfus apprend le projet de mettre en œuvre une procédure loi Vivien sur l'immeuble, les détails de cette procédure et les problèmes qu'elle pose. Jean Tiberi connait très bien le dossier 5/7 puisqu'il y a été confronté lorsqu'il était premier adjoint au maire. Contrairement à l'ancien maire, Jacques Chirac, qui n'apparaît à aucun moment dans les correspondances précédemment décrites, Jean Tiberi ne peut pas feindre d'ignorer le problème. À ce propos, notons que la plupart des lettres envoyées par Tony Dreyfus lui sont adressées alors qu'auparavant les correspondances étaient toujours effectuées et reçues par le Cabinet du maire ou la DCL. On peut donc en conclure que le dossier 5/7 est pris très au sérieux, au plus haut grade de l'administration municipale, à partir du milieu de la décennie.

Le premier Conseil de Paris qui aborde le sujet a lieu le 22 janvier 1996. Deux semaines après, Tony Dreyfus envoie une lettre à Jean Tiberi pour lui signaler que le directeur de Cabinet, Bernard Bled, qui devait le recontacter à ce propos, comme convenu lors du Conseil de Paris précité, ne l'a pas fait. Cette lettre[254] donne le ton aux

254) Lettre de février 1996, archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

suivantes. Tony Dreyfus presse Jean Tiberi de lui trouver rapidement un interlocuteur à l'Hôtel de Ville pour résoudre cette affaire et pointe du doigt sa responsabilité en cas de problème : « Je crois en effet que la persistance de cette situation ne peut que mettre en danger l'ordre public, et que votre responsabilité sera ainsi très directement engagée ». Mais la réponse de Bernard Bled tarde à arriver, début mars 1996[255], et n'apporte aucun nouvel élément : celui-ci se contente de rappeler à Tony Dreyfus qu'une procédure loi Vivien est prévue sur l'immeuble mais qu'elle est compliquée à mettre en œuvre à cause des difficultés de relogement, particulièrement prégnantes dans le cas du 5/7. Le 15 mars 1996, près d'une semaine après l'envoi de la lettre de Bernard Bled à Tony Dreyfus, une seconde réunion[256] a lieu au cours de laquelle on apprend, entre autres, que l'Hôtel de Ville ne souhaite pas enclencher la procédure loi Vivien avant 1998. Tony Dreyfus proteste, il souhaite que l'opération soit engagée avant la date proposée et donne plusieurs arguments : il rappelle le risque réel d'incendie qui pourrait s'avérer dramatique au regard de la taille de l'immeuble, de sa dégradation et du nombre de personnes qui l'occupent et note que la présence de cet immeuble engendre des troubles à l'ordre public dont se plaignent les riverains ; de plus, il souligne que cette « verrue » obère la réhabilitation et rénovation en cours dans le quartier.

La volonté de différer la mise en œuvre de la procédure sur le 5/7 n'est pas nouvelle puisque lors de l'élaboration de la nouvelle politique, il était déjà question de tester le dispositif sur d'autres immeubles moins complexes, dans un premier temps. Or, en 1996, le test en question n'a pas encore été réalisé puisque la procédure n'a abouti sur aucun des immeubles prévus. Mais tester le dispositif avant le 5/7 s'avère désormais indiscutable, car le contexte a changé : Jean Tiberi jouit d'une position beaucoup moins confortable que son prédécesseur Jacques Chirac. De plus, cette nouvelle politique est sa politique phare ; comme nous l'avons expliqué lors du premier chapitre. Dans une lettre adressée à Bernard Bled, en avril 1996[257], Philippe Lafouge revient sur cette raison, plus politique, de ne pas engager la procédure sur le 5/7 avant la « mi-mandature ». Ce que craint par-dessus tout Philippe Lafouge c'est qu'en s'attaquant en premier au cas du 5/7, les possibilités de relogement de la Ville soit complètement monopolisées par cette

255) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
256) Compte-rendu de la réunion, archives départementales de Paris, carton n°2361W1, dossier « autres ».
257) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

opération et qu'en conséquence de cela, la Ville se retrouve bloquée et soit dans l'obligation de retarder le déclenchement de la procédure sur les autres immeubles recensés. En effet, dans une autre lettre adressée à Jean-François Béraud[258], secrétaire général adjoint, il indique que « la charge de relogement des 164 foyers (…) même si elle est conventionnellement répartie à 50% entre la Ville et la Préfecture, représente néanmoins à elle seule pour la Ville 8% de la charge de relogement de l'ensemble des immeubles vétustes ». Philippe Lafouge préfèrerait que des opérations soient lancées sur plusieurs petits immeubles pour montrer l'efficacité de la Ville, plutôt que de l'engager sur le plus gros d'entre eux uniquement. Par ailleurs, il ajoute que le 5/7 est très largement constitué d'occupants sans titre de location et qu'en plus, « compte tenu de la nature de cette occupation, l'opération nécessitera une concentration exceptionnelle d'effort et de vigilance pour trouver des logements accessibles à ces foyers défavorisés, sans ressources déclarées et dont le mode de vie marginal constitue un obstacle à leur insertion dans le parc social traditionnel ». Cela laisse entendre que ce n'est pas le cas dans certains immeubles recensés. Par ailleurs, il précise qu'à cette date, des procédures sont déjà en cours dans d'autres immeubles et donc que la Ville et la Préfecture ont déjà des relogements à effectuer.

Philippe Lafouge craint que cette nouvelle politique ne soit un échec, ce qui pourrait nuire à l'image du nouveau maire qui se trouve déjà dans une position délicate. Il est probable que Philippe Lafouge pense déjà à l'impact que cela pourrait avoir sur les prochaines élections. C'est aussi pour cette raison qu'il s'inquiète, dans sa lettre, de voir le 5/7 apparaître de plus en plus dans les médias et l'intérêt croissant des grandes associations humanitaires pour l'immeuble. Il fait probablement référence, entre autres, à l'article publié dans *Le Parisien* le 6 mars 1996 intitulé « Immeuble insalubre rue Louvel-Tessier. Le cri d'alarme de la Fondation Abbé-Pierre »[259] qui décrit longuement les conditions de vie des habitants du 5/7 et informe que l'immeuble est inscrit sur la liste des bâtiments insalubres appelés à être murés puis rasés dans le cadre de l'application de la loi Vivien. Ceci n'est absolument pas surprenant ; en prenant cette politique comme objectif de campagne, s'agissant de l'immeuble insalubre et vétuste le

258) Lettre de janvier 1997, archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
259) Auteur inconnu, « Le cri d'alarme de la fondation Abbé Pierre », *Agence France Presse*, 5 mars 1996.

plus gros de la capitale, il fallait s'attendre à ce que le 5/7 soit mis sur le devant de la scène médiatique et associative. Quelques mois plus tard, en novembre 1996, c'est la chaîne de télévision de France 3 Île-de-France qui viendra se positionner devant l'immeuble. Dans ce reportage, il est question de Salha, mère de famille, qui vit, depuis onze ans, avec son mari et ses trois enfants dans une pièce au 5/7, qui ne contient ni douche ni toilettes, avec des drogués dans le couloir et des poubelles devant la fenêtre... « terreur et humiliation, c'est le lot quotidien de cette famille et des occupants du 5/7 » dit la voix-off, « le danger rôde à tous les étages » ; images à l'appui... Ensuite, c'est Luc V., militant au centre social Aires 10, qui prend la parole pour raconter l'histoire de cet immeuble : l'abandon par le propriétaire majoritaire, la situation juridique complexe des occupants... puis à Loic L., membre de la fondation Abbé Pierre, d'expliquer que « ce n'est pas d'une loi, c'est de volonté, pas seulement politique mais, de faire dont nous avons besoin ». La voix off termine en disant que le lieu est connu des pouvoirs publics et que « demain, ce sera du ressort de la non-insistance à personne en danger ». Dès les premiers articles et reportages télévisés, la responsabilité des pouvoirs publics est pointée du doigt, ce qui inquiète, à raison, Philippe Lafouge.

Dans le même temps, à la Mairie d'arrondissement, les actions s'organisent avec les associations. Dans le compte-rendu du conseil d'arrondissement qui a eu lieu fin mars 1996[260], on apprend notamment que le recensement des habitants est bien engagé. Cette liste doit être stabilisée, Tony Dreyfus insiste à plusieurs reprises sur ce point et explique à l'association d'habitants qu'elle doit veiller à ce qu'il n'y ait plus de va-et-vient dans l'immeuble. Une fois encore, la question « quand est-ce que l'Hôtel de Ville et la Préfecture comptent intervenir ? » est posée par les habitants et les associations ; question à laquelle la Mairie d'arrondissement n'est pas en mesure de répondre avec précision. La Mairie d'arrondissement est dans une position délicate puisqu'elle fait le lien entre les différentes parties : d'un côté, elle est pressée par les associations et habitants qui veulent avoir un échéancier précis de l'opération – de l'autre, l'Hôtel de Ville tarde à lui répondre, lui donne des informations vagues et surtout, n'a pas l'intention d'intervenir prochainement. Dans sa lettre datée de juin 1996 adressée à Jean

260) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « autres ».

Tiberi[261], Tony Dreyfus se montre à nouveau réticent pour l'application de la loi Vivien à une date aussi lointaine. Par ailleurs, il exprime son insatisfaction concernant les actions menées par la Ville pour ralentir le processus de dégradation de l'immeuble :

> *« Le nettoyage des cours jouxtant l'école élémentaire n'a été réalisé que dans la cour du 5 et pas celle du 7. Les odeurs pestilentielles, les rats et autres dangers sont le lot quotidien des habitants.*
> *De même, des travaux sanitaires (...) n'ont pas connus de suite. Ainsi, certains conduits de toilettes donnent directement dans la rue et dans les étages inférieurs.*
> *Il n'y a aucune action contre l'envahissement par les souris et les rats de cet immeuble ».*

Ensuite, il insiste, une fois de plus, sur le fait qu'en cas de problème, la responsabilité incomberait à la Ville et précise que cette situation ne nuit pas seulement aux habitants : « sur le court terme, ces actions doivent être engagées sous peine d'accepter des menaces graves à la santé publique des habitants, des voisins et enfants de l'école Parmentier ». Peut-être espère t-il, en incluant les voisins de l'immeuble et les enfants de l'école comme potentielles victimes, faire réagir l'Hôtel de Ville sur la gravité de la situation, s'imaginant que la mort d'un citoyen français, pire encore, d'un enfant innocent aurait plus d'incidence sur la popularité du maire de Paris que celle d'un étranger vivant illégalement dans un taudis. À la fin de cette lettre, Tony Dreyfus demande la désignation d'une assistance sociale pour procéder à une enquête sociale afin de connaître la situation et les besoins des habitants de l'immeuble et insiste sur la nécessité de montrer aux habitants et aux riverains du 5/7 que les pouvoirs publics se préoccupent de l'immeuble.

La pression des associations, de la Mairie d'arrondissement et des médias commence à peser sérieusement sur la Ville qui sait pertinemment qu'en cas d'incident, elle ne sera pas épargnée.

La visite du service du Ravalement et de l'Hygiène dans l'immeuble, le 4 avril 1997, constitue une première avancée vers le déclenchement de la procédure loi Vivien sur l'immeuble. Le compte-rendu de cette visite[262] nous apprend que les parties communes de l'immeuble devront être visitées au moins une fois par semaine afin de contrôler l'évolution générale de l'immeuble ; impossible de savoir si cette mesure a été

261) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
262) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, dossier « rapport SRH ».

réellement suivie dans les faits. Six jours plus tard, lors d'une réunion présidée par Michel Bulté, en présence de Tony Dreyfus[263], est décidée l'envoi d'un courrier à la Préfecture pour demander la saisie sans délai de la CLI. En parallèle, une assistance sociale est nommée pour étudier les dossiers de chaque foyer d'habitants afin de préparer leur relogement.

La procédure loi Vivien semble en bonne voie d'être déclenchée sur le 5/7. Cependant, la Préfecture cherche à se dérober.

3. Blocage de la Préfecture et projet de réhabilitation privée

– Attitude paradoxale de la Préfecture

Dans une lettre adressée à Didier Bertrand, datée de janvier 1997[264], Jean-Pierre Lacave, secrétaire général de la Préfecture, évoque l'idée de procéder préventivement au relogement ou à l'hébergement paritaire Ville/Préfecture des occupants logés dans les parties les plus dégradées de l'immeuble, en raison de l'accélération de la dégradation du 5/7 qui a été cause de nombreux incidents ces derniers temps. Il fait cette proposition en précisant qu'une évacuation d'urgence serait très préjudiciable à la Mairie et à la Préfecture, puisqu'elles ne disposent pas de moyens d'hébergements suffisants pour un nombre aussi important de familles. Dans la lettre qu'il écrit à Jean-François Béraud, secrétaire général adjoint à l'Hôtel de Ville, en avril 1997[265], Jean-Paul Collas, sous-directeur du logement à la direction du Logement et de l'Habitat paraît agacé par la lettre de la Préfecture puisqu'il signale « ce courrier traduit une attitude paradoxale de la part de la Préfecture dans la conduite des opérations d'éradication de l'habitat insalubre à

263) Compte-rendu de la réunion, archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « autres ».
264) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
265) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

Paris ». D'abord, il rappelle que le 5/7 est l'immeuble le plus difficile à traiter en terme de relogement et qu'en plus, un relogement partiel ne résoudrait en rien les problèmes d'insécurité de cet immeuble. De plus, il s'avère que la Préfecture bloque le traitement des immeubles sur lesquels une procédure loi Vivien a été engagée : « quatre immeubles délibérés en janvier et mars 1996 n'ont en effet toujours pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral de cessibilité permettant de prendre possession de ces immeubles à risque et d'entamer une procédure de relogement des occupants » précise t-il. Vraisemblablement, la Préfecture se fonderait, pour justifier des délais supplémentaires, sur la nécessaire exactitude et exhaustivité des renseignements d'identité des propriétaires et des occupants de ces immeubles qui devront figurer sur l'arrêté d'utilité publique. Or, Jean-Paul Collas explique que « s'agissant d'immeubles en déshérence et squattés pour la plupart, des recherches visant à l'exactitude peuvent être menées indéfiniment » ; nous aurons l'occasion de le constater dans le prochain chapitre consacré au déroulement de la procédure loi Vivien sur le 5/7. Il en vient donc à douter de l'engagement de la Préfecture, ce qu'il exprime très clairement dans cette lettre : « À ce jour, la volonté du Préfet de poursuivre son engagement contractuel dans le processus ne transparaît pas de manière évidente ». Sa crainte est d'autant plus légitime que la Préfecture serait déjà redevable envers la Ville d'une certaine somme d'argent et de relogements sur les procédures déjà lancées sur d'autres immeubles. La Ville aurait, en effet, effectuée les 4/5 des relogements sur ces immeubles à cause de la défaillance de la Préfecture. Jean-Paul Collas revient sur la proposition de la Préfecture de commencer à reloger au 5/7 pour faire part de son incompréhension. Un projet de réponse à la lettre de la Préfecture est joint à cette lettre, dans lequel il insiste sur le fait que le relogement des habitants du 5/7 ne pourra s'effectuer que lorsque la collectivité se sera assurée de la maîtrise foncière de l'ensemble et précise que les logements devront être murés et neutralisés pour éviter la réoccupation. Un document qui retrace l'attitude de la Préfecture dans la procédure loi Vivien est également joint à ce courrier. On y apprend que dans un premier temps, la coopération entre la Préfecture et la Ville fonctionnait plutôt bien : entre décembre 1995 et avril 1996, le Conseil de Paris a délibéré sur dix immeubles et la Préfecture va prendre des arrêtés d'utilité publique pour six d'entre eux en février et juillet 1996. Par la suite, une situation de blocage inexpliquée s'installe. La procédure est donc engagée sur six immeubles au moment où elle doit être engagée sur le 5/7 ; mais

elles n'avancent pas, aucune n'est aboutie fin 1997. Rappelons que pour le 5/7 aussi la Préfecture traine à prendre l'arrêté d'utilité publique, obligeant les associations, les habitants et la Mairie d'arrondissement à aller manifester devant l'hôtel de Ville au lendemain de l'incendie mortel. Il aurait été intéressant d'avoir plus de détails concernant le déroulement des procédures déjà engagées sur d'autres immeubles mais les archives consultées ne fournissent aucun détail, nous savons simplement qu'elles sont très longues et laborieuses.

L'Hôtel de Ville ne fait pas part des difficultés rencontrées concernant le déroulement des procédures engagées et la défaillance de la Préfecture à la Mairie d'arrondissement dans les correspondances étudiées. Par conséquent, nous ne savons pas si elle est au courant de tout cela au moment où Michel Bulté, l'adjoint au maire chargé de la construction et du logement que l'on voit beaucoup dans les médias au moment des événements de la fin d'années 1997, l'informe qu'un projet de réhabilitation privée est en cours de mise au point sur le 5/7, dans une lettre datée de juin 1997.

– Projet de réhabilitation privée

Nous ne disposons que de très peu d'informations concernant ce projet de réhabilitation puisqu'il sera rapidement écarté. Il s'agit d'un projet établi conjointement par une association Vivre au Quotidien et un constructeur, avec l'accord du représentant du copropriétaire majoritaire, qui viserait à éviter la démolition de l'immeuble à travers une restructuration qui en conserverait globalement le volume et permettrait la réalisation d'un maximum de logements afin de pouvoir assurer le relogement sur place du plus grand nombre de résidents actuels. Nous n'avons pas plus d'informations sur l'association et le constructeur en question. Dans une lettre de juin 1997[266], Michel Bulté, informe Tony Dreyfus que la Ville et la Préfecture ne sont, *a priori*, pas hostiles au projet, sous réserve qu'en soit vérifiée la crédibilité. On comprend l'intérêt qu'aurait cette opération-tiroir pour les pouvoirs publics en permettant de soulager l'effort de relogement et en s'épargnant une procédure d'expropriation longue et coûteuse. Michel

266) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».

Bulté précise toutefois qu'il ne s'agit que d'un projet et qu'en conséquence, la procédure publique n'est pas interrompue ni ralentie en dépit de ce fait nouveau. D'ailleurs, l'arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter sera pris une dizaine de jours après cette lettre, le 30 juin 1997, à la suite de la visite dans l'immeuble de la CLI. Tony Dreyfus conteste cette proposition dans une lettre adressée à Jean Tiberi, début septembre 1997[267]. Le ton paraît agacé :

> *« Il y a deux ans, la Mairie de Paris m'avait informé au cours d'une réunion tenue à l'Hôtel de Ville que cet ensemble ferait l'objet d'une procédure loi Vivien. (...) Je crois devoir vous dire qu'après étude, aucune autre solution que l'application de la loi Vivien ne me semble envisageable ».*

Puis, il invoque, une fois encore, la responsabilité de la Ville si un drame survenait dans l'immeuble, la décision d'engager une procédure appartenant à la seule Mairie de Paris. Sur un post-it accroché à cette lettre, il est écrit :

> *« M. Béraud* (secrétaire général adjoint de l'Hôtel de Ville)*, ci-joint la lettre de M. Bulté qui fait état d'un projet de réhabilitation. Cette demande est habituelle : la Ville essaye en effet chaque fois que cela est possible de "laisser-faire" l'initiative privée, le recours à la procédure loi Vivien étant l'ultima ratio car elle engage budgétairement la Ville. Didier Bertrand a déjà reçu la lettre de Tony Dreyfus. Il prépare un projet de réponse. Il m'indique que Dreyfus fait preuve de la plus parfaite mauvaise foi concernant les risques d'accidents corporels très graves ».*

Mauvaise foi de Tony Dreyfus, le fait est que deux semaines après l'envoi de sa lettre à l'Hôtel de Ville, un plafond s'effondrera sur une jeune mère.

Le 29 septembre 1997, en Conseil de Paris, Sylvie Scherer fait un discours contre le projet de réhabilitation[268], en s'appuyant sur le rapport d'un architecte daté de juillet 1997[269]. Ce dernier s'exprimait alors contre un éventuel projet de réhabilitation compte tenu de l'insalubrité et de la dégradation avancée des bâtiments et affirmait que seule une opération de démolition-reconstruction était envisageable. Ce rapport avait aussi pour objet d'estimer les coûts d'acquisition, de démolition et de reconstruction de l'immeuble pour les pouvoirs publics. Par ailleurs, Sylvie Scherer explique que l'analyse du sous-sol pour vérifier que l'immeuble n'est pas situé sur une poche de dissolution de gypse n'a pas encore été effectuée par les services compétents. L'Hôtel de Ville lui répond qu'il est difficile pour les pouvoirs publics d'interférer dans la propriété privée et qu'il ne leur appartient pas de mettre en cause *a priori* ni la volonté d'agir ni la

267) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « correspondances ».
268) Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « autres ».
269) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, dossier « rapport architecte ».

compétence technique de leurs interlocuteurs ; au moins il leur appartient d'offrir à ces derniers la possibilité de développer leur étude. Néanmoins, l'Hôtel de Ville souligne, là encore, le fait que la procédure d'expropriation ne sera pas retardée pour autant et qu'un projet de délibération loi Vivien sera soumis à une prochaine séance en Conseil de Paris. Par ailleurs, l'Hôtel de Ville évoque très rapidement les difficultés liées à l'exigence de la Préfecture sur la fourniture des informations concernant les autres procédures loi Vivien déjà engagées, sans affirmer pour autant qu'il s'agirait d'une manière pour elle de bloquer le bon déroulement de ces procédures.

Le 30 septembre 1997, soit le lendemain du Conseil de Paris qui vient d'être évoqué, a lieu l'effondrement de plafond. Le dossier 5/7 en est donc à ce stade d'avancement lorsque les habitantes, soutenues par les associations et la Mairie d'arrondissement, vont décider de descendre dans la rue.

CHAPITRE 4

LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE LOI VIVIEN SUR LE 5/7

I. L'expropriation des copropriétaires du 5/7

La procédure loi Vivien, tout comme la procédure classique d'expropriation pour cause d'utilité publique, comprend deux phases :

- la phase administrative qui comprend toutes les étapes avant la prise de décision préfectorale de l'arrêté déclaratif d'utilité publique et de cessibilité.
- la phase judiciaire qui correspond au transfert de propriété du bien et à l'indemnisation des expropriés.

1. La phase administrative de la procédure

Nous ne reviendrons que très brièvement sur les étapes de la phase administrative, puisqu'elles ont déjà été décrites dans le premier chapitre.

La phase administrative comprend trois étapes.

Il y a d'abord la prise de décision, au niveau préfectoral, de l'interdiction à l'habitation de l'immeuble : pour le 5/7, l'arrêté d'interdiction d'habiter est déclaré par la Préfecture le 8 juillet 1997, à la suite de la visite de la commission des Logements Insalubres, qui a jugé l'immeuble insalubre et dangereux, et donc impropre à l'habitation lors de sa visite le 30 juin 1997.

La deuxième étape correspond à la prise de décision, par le Conseil de Paris,

d'appliquer la procédure loi Vivien sur l'immeuble : pour le 5/7, la délibération a lieu le 20 octobre 1997. Dans le même temps, la Ville et la Préfecture mène une enquête parcellaire pour identifier les copropriétaires et les informer de l'acquisition de leur bien par la Ville par procédure loi Vivien.

Enfin, la dernière étape est celle de la prise des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité par la Préfecture : le 29 décembre 1997 pour le 5/7[270].

Les copropriétaires sont informés des deux arrêtés préfectoraux dans une lettre[271] envoyée par la Préfecture, le 16 janvier 1998, à leur dernière adresse connue par l'Administration publique. Annexés à ce courrier, ils reçoivent les documents relatifs au projet d'aménagement de l'immeuble, la liste des occupants de leur logement et leur statut d'occupation ainsi que le montant de l'indemnité provisionnelle qui peut leur être allouée en fonction de leur(s) lot(s) et du millième des parties communes s'y rapportant. L'indemnité provisionnelle est une avance sur l'indemnisation, dans l'attente d'un règlement définitif, car l'expropriant n'a pas le droit de prendre possession d'un bien privé exproprié sans verser au préalable un paiement partiel. La Ville peut prendre possession de l'immeuble à compter d'un mois après la date de publication de cet arrêté au recueil des actes administratifs de la Préfecture d'Île-de-France et de la Préfecture de Police[272] et sous réserve du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle à la Caisse des Dépôts et Consignations. Théoriquement, dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'arrêté, le(s) propriétaire(s) peut s'engager, vis-à-vis de l'expropriant, à procéder lui-même à la suppression ou à la remise en état des bâtiments et installations visés par l'arrêté et au relogement des occupants. Cet engagement doit être respecté dans un délai d'une année. En cas de non respect de cet engagement par le(s) propriétaire(s), l'arrêté préfectoral devient exécutoire de plein droit.

Les copropriétaires du 5/7 sont informés du recours possible à la fin du courrier : « Par ailleurs, je vous informe que cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans le délai de 2 mois à compter de la notification ». Dans cette

270) *Cf.* Annexes p.33/34. Arrêté d'utilité publique et de cessibilité.
271) *Cf.* Annexes p.35. Première lettre de la Préfecture adressée aux copropriétaires.
272) L'arrêté d'utilité publique et de cessibilité pour le 5/7 est publié dans le recueil des actes administratifs le 31 décembre 1997.

phrase, il n'est pas précisé qu'ils peuvent eux-mêmes réaliser les travaux demandés et reloger les occupants. On peut supposer que la Préfecture reste délibérément évasive sur cette possibilité afin d'éviter qu'un ou des copropriétaire(s) ne se manifeste, au risque de ne pas concrétiser son engagement et de retarder considérablement le déroulement de la procédure. Le risque potentiel de recours des propriétaires était d'ailleurs un problème évoqué par Philippe Lafouge au moment où l'Hôtel de Ville étudiait la manière dont peuvent être éradiqués les immeubles privés insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention. Rappelons que la procédure loi Vivien est mise en œuvre sur le 5/7 dans un contexte extrêmement tendu et que, dans ces circonstances, les pouvoirs publics doivent plus que jamais faire preuve de leur efficacité. Si la Préfecture est obligée d'évoquer la possibilité de recours, puisque c'est la loi, la manière dont elle le fait est plutôt adroite dans la mesure où elle nécessite que les copropriétaires se renseignent par un autre moyen pour savoir exactement ce qu'il en retourne puisqu'aucune explication n'est fournie. Les pouvoirs publics semblent vouloir faire en sorte que la procédure soit menée le plus rapidement possible car elle sera, de fait, déjà très longue, en raison des nombreuses étapes qui la jalonnent, des délais légaux entre ces étapes, du nombre d'acteurs en jeu etc. Sylvie Scherer nous apprend d'ailleurs :

> *« On s'est quand même débrouillé par le nombre de réunions, de prises de contact au préalable pour que ces recours n'aient pas lieu. Mais c'est notre grande trouille, qu'un petit copropriétaire décide de faire un recours, dont on savait qu'il n'aboutirait pas, étant donné l'ampleur du problème, mais dont on savait que, par ailleurs, il pourrait bloquer la procédure pendant encore x semaines, x mois ».*

Sylvie Scherer laisse entendre, sans plus de précisions, que des mesures effectives auraient été prises pour faire en sorte qu'il n'y ait pas de recours de la part des copropriétaires ; cependant, dans les archives à disposition, rien n'a été trouvé permettant d'affirmer et de préciser cela.

Une deuxième lettre[273] est envoyée à tous les copropriétaires de l'immeuble, cette fois, par l'Hôtel de Ville, le 26 janvier 1998, pour leur demander s'ils acceptent ou refusent le montant de l'indemnité provisionnelle qui leur a été proposé par la Préfecture. Il est indéniable que l'Hôtel de Ville cherche à favoriser le règlement des procédures par voie amiable, pour les raisons qui ont déjà été évoquées dans le chapitre

273) *Cf.* Annexes p.36. Première lettre de l'Hôtel de Ville adressée aux copropriétaires.

précédent ; plusieurs éléments permettent d'affirmer cela. D'abord, pour encourager les copropriétaires à accepter le montant de l'indemnité provisionnelle, il est précisé que : « l'indemnité provisionnelle ne préjuge pas du montant définitif de l'indemnité » ; or nous aurons l'occasion de constater, que, dans le cas du 5/7, les personnes qui refusent l'indemnité provisionnelle de départ toucheront une indemnité définitive plus importante que ceux qui l'acceptent. Ensuite, le paragraphe suivant explique la marche à suivre si le copropriétaire choisit d'accepter le montant de l'indemnité provisionnelle, qui est de prendre contact avec le notaire indiqué ; alors que rien n'est dit au cas où le copropriétaire choisirait de ne pas accepter. De plus, à la fin de la lettre, il est indiqué que « sans réponse de votre part dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente lettre, la Ville de Paris se verrait contrainte de procéder à la consignation de l'indemnité provisionnelle ». Pour les personnes qui envisagent de refuser le montant de l'indemnité provisionnelle, le délai de 15 jours est court, puisque cela nécessiterait d'abord qu'ils se renseignent sur la marche à suivre en cas de refus (étant donné que rien n'est indiqué) avant de prendre une décision ; donc si ces personnes sont indécises, il est probable que les pouvoirs publics imaginent que cela va plutôt les pousser à accepter le montant proposé. Par ailleurs, cette phrase laisse entendre que la consignation de l'indemnité provisionnelle se ferait sous certaines conditions ; et que, par conséquent, il y aurait des conditions sous lesquelles l'indemnité provisionnelle ne serait pas consignée : la consignation aurait lieu en cas d'accord du propriétaire sur le montant proposé ou en cas de non réponse, qu'en est-il en cas de désaccord ? Pour des personnes qui ne sont pas nécessairement renseignées sur les aspects juridiques de l'expropriation, le refus du montant de l'indemnité provisionnelle peut leur faire craindre de s'enliser dans une situation inextricable, ou, pire encore, peut-être que certains imaginent de ne rien recevoir du tout. La dernière phrase est, nous le savons, une manigance, puisque dans tous les cas, accord ou refus de la part des propriétaires, l'indemnité provisionnelle prévue par l'Hôtel de Ville est consignée.

Cette lettre de l'Hôtel de Ville est la dernière lettre commune à tous les copropriétaires. Par la suite, les dossiers s'individualisent en fonction des réponses ou non réponses fournies concernant le montant de l'indemnité provisionnelle. La phase

administrative de la procédure est terminée, commence la phase judiciaire durant laquelle le montant de l'indemnité provisionnelle puis définitive va être décidé, dans le cadre d'un règlement à l'amiable ou d'un règlement d'expropriation. Ainsi, la procédure prend différentes trajectoires selon les copropriétaires. Pour étudier cette phase judiciaire de manière optimale, il convient de distinguer ces différentes trajectoires en fonction de leurs spécificités et en fonction des caractéristiques des copropriétaires selon les trajectoires empruntées ; ce qui va dans le même temps permettre de les connaître davantage. Nous laissons le copropriétaire majoritaire de côté dans cette étude puisque sa situation est différente des autres copropriétaires ; nous reviendrons sur son cas en dernière partie.

2. La phase judiciaire de la procédure loi Vivien

– Les étapes de la phase judiciaire

Avant de commencer à décrire spécifiquement les différentes trajectoires empruntées dans la procédure, commentons d'abord les différentes étapes de la phase judiciaire.

Dans les lettres de la Préfecture et de l'Hôtel de Ville concernant l'indemnité provisionnelle, deux montants sont proposés : un montant en valeur libre si le local n'est pas occupé et un montant en valeur occupé si le local est occupé par un locataire ou par un squatteur. C'est la direction des Services Fonciers de la Ville qui a déterminé ces deux montants, avant même la délibération en Conseil de Paris (20 octobre 1997), puisqu'elle a remis son rapport le 3 octobre 1997[274]. Le montant en valeur libre est

274) Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, dossier « expertise SF ».

calculé selon la méthode de récupération foncière, c'est-à-dire qu'est retenue la valeur du terrain considéré comme terrain à bâtir, car les constructions existantes peu importantes et/ou en mauvais état n'ont qu'une faible valeur, déduction faite des frais de démolition : la base d'une valeur au m² de terrain nu de 12 000 francs est retenue pour le 5/7, moins les frais de démolition évalués à 300 francs du m². Pour le montant en valeur occupé, un taux d'abattement de 30% est appliqué sur le montant en valeur libre dans la mesure où l'occupant, squatteur ou locataire, devra être relogé par les pouvoirs publics.

Peu de copropriétaires vont répondre favorablement à cette première proposition d'indemnité provisionnelle, malgré la tournure incitative que prenaient les lettres de la Ville et de la Préfecture. Généralement les copropriétaires opposent un refus parce que leur bien est squatté contre leur gré et qu'ils ne perçoivent aucun revenu de cette occupation. Certainement parce que les pouvoirs publics craignent que la procédure soit retardée par le refus des copropriétaires, la direction des Services Fonciers de la Ville va fixer, début février 1998, un troisième montant d'indemnité provisionnelle pour distinguer les logements occupés par des squatteurs des logements occupés par des locataires à l'origine (même s'ils ne payent plus leur loyer) en appliquant un taux d'abattement de 15% au lieu de 30%. Une lettre est envoyée aux copropriétaires, qui avaient refusé la première proposition d'indemnité provisionnelle ou qui n'y avaient pas répondu, courant mars 1998. Il est possible que cette troisième alternative fasse partie des arrangements dans la procédure, qu'évoque Sylvie Scherer, afin d'éviter les risques de recours de la part des copropriétaires. Il s'agit d'une sorte de compromis trouvé par la Ville afin de satisfaire le plus possible les différentes parties dans cette affaire. Par ailleurs, rappelons qu'il restait certaines incertitudes concernant l'application de cette procédure loi Vivien au moment de l'élaboration de la nouvelle politique, notamment en ce qui concerne le relogement des squatteurs. Les pouvoirs publics n'ayant pas vraiment eu l'occasion de tester le nouveau dispositif sur d'autres immeubles avant le 5/7, la procédure n'est pas encore très bien rodée et des ajustements sont encore nécessaires et possibles. On peut voir qu'il s'agit d'un arrangement quelque peu informel à la manière dont l'indemnité en valeur occupé avec un taux d'abattement à 15% est désignée dans les archives ; il n'y a effectivement pas de terme déterminé pour la désigner. Dans les lettres adressées aux copropriétaires et les correspondances internes de l'Hôtel de Ville et de la

Préfecture, il est parfois question d'indemnité « en valeur occupé irrégulière », d'indemnité « en valeur occupé sans titre », en « valeur alternative », ou encore, on voit parfois écrit « en valeur "squatté" ». Dans la conclusion des actes officiels (acte de vente, jugement du tribunal de Grande Instance...), cette indemnité est dite « en valeur occupé » sans préciser s'il s'agit d'un taux d'abattement à 30% ou à 15%. Au passage, la question du relogement des squatteurs du 5/7 n'est absolument plus négociable après les événements de la fin d'année 1997. Un certain nombre de copropriétaires va répondre favorablement à cette nouvelle proposition, certains vont la refuser de nouveau et d'autres ne pas y répondre.

En moyenne, un copropriétaire possède un lot comprenant une chambre d'environ 16m² et 47/10 000ème des parties communes générales de l'immeuble. Pour un lot comme celui-ci, le montant de l'indemnité provisionnelle, en valeur libre, s'élève à 54 644 francs – en valeur occupé, à 38 250 francs – et, en valeur occupé sans titre, à 46 447 francs. Ce ne sont pas des montants très importants pour un bien immobilier mais ce n'est tout de même pas négligeable : à titre indicatif, le montant en valeur libre représente près de huit fois le Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC) mensuel de 1998 (6 797,18 francs/mois)[275] et nous pouvons, d'ores et déjà, dire que la plupart de ces petits copropriétaires ont des moyens économiques limités. Aucun d'entre eux n'est propriétaire d'un local commercial dans l'immeuble.

L'Hôtel de Ville conclut un arrêté de consignation, à la Caisse des Dépôts et Consignations[276], pour tous les copropriétaires entre mars et décembre 1998. Le montant consigné est celui de l'indemnité provisionnelle en valeur libre puisqu'un certain nombre de copropriétaires sont en désaccord avec le montant qui leur a été proposé en fonction de la situation d'occupation. On note que, pour l'Hôtel de Ville, le montant de l'indemnité en valeur libre est le montant maximum que la Ville est prête à accorder aux copropriétaires, dans tous les cas.

Les copropriétaires qui ont exprimé leur accord sur le montant de l'indemnité provisionnelle, après la première ou la deuxième lettre de l'Hôtel de Ville, engagent une procédure à l'amiable en signant un acte de vente chez le notaire. La Ville devient

275) http://www.cdg-64.fr/Cdg/Gesp/Documents/SMIC_HISTO_1980.pdf, consulté le 6 juin 2016.
276) *Cf.* Annexes p.37/38. Arrêté de consignation.

pleinement propriétaire du bien cédé à compter du jour de la signature de l'acte de vente. D'ordinaire, la jouissance effective du bien par l'acheteur peut se faire, au plus tard, à compter du jour du paiement de l'indemnité définitive. Dans le cas précis du 5/7, la prise de possession a lieu antérieurement puisque l'immeuble fait l'objet d'une procédure d'expropriation. Par cet acte de vente, le copropriétaire subroge la Ville dans tous les droits et actions à l'encontre des locataires ou squatteurs. Cela signifie que le copropriétaire ne peut plus essayer de faire sortir les squatteurs de son bien pour pouvoir obtenir une indemnité définitive en valeur libre. Il s'agit donc aussi d'une garantie pour les pouvoirs publics et les associations qu'il n'y aura pas de procédures d'expulsion entreprises à l'encontre des squatteurs par les copropriétaires qui ont signé un acte de vente.

Peu avant la signature de l'acte de vente, après la confirmation par le copropriétaire qu'il va bien avoir lieu, l'Hôtel de Ville prend un arrêté de retrait ou arrêté d'attribution[277] qui permet de transférer l'argent consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations sur le compte du notaire en charge de l'affaire. D'ordinaire, le notaire remet cet argent au copropriétaire en question après la signature de l'acte de vente et donc avant le jugement du tribunal de Grande Instance qui fixe le montant de l'indemnité définitive. On perçoit ici ce qui devrait être le double avantage de signer un acte de vente : le montant de l'indemnité définitive sera au moins égal à celui de l'indemnité provisionnelle et le copropriétaire peut recevoir l'indemnité provisionnelle rapidement après la signature de l'acte de vente. Cependant, dans le cas du 5/7, les copropriétaires qui ont signé un acte de vente au cours de l'année 1998 ne vont pas pouvoir recevoir cet argent directement puisqu'à cette date, l'apurement des comptes de la copropriété n'a pas encore eu lieu ; rappelons que l'immeuble est dépourvu de syndic depuis des années. Un administrateur judiciaire va être nommé le 15 octobre 1998 pour procéder à l'apurement des comptes. En attendant, « à titre tout à fait exceptionnel dans l'attente du règlement de ces comptes », précise l'Hôtel de Ville dans une lettre envoyée à l'avocat d'un copropriétaire réclamant le paiement à son client de l'indemnité provisionnelle, la Ville autorise le notaire à verser 50% du montant de l'indemnité provisionnelle aux copropriétaires ayant conclu un acte de vente. Il s'agit, là encore, d'un arrangement afin d'éviter que les

277) *Cf.* Annexes p.39 à 41. Arrêté de retrait.

copropriétaires ne s'insurgent et bloquent le déroulement de la procédure. Effectivement, certains paraissent être dans des situations financières délicates et comptaient sur la signature de l'acte de vente pour obtenir rapidement de l'argent. Ils sont parfois appuyés par des avocats, ce qui les rend encore plus redoutables.

Pour les copropriétaires qui n'ont pas accepté le montant de l'indemnité provisionnelle qui leur a été proposé, s'engage alors une procédure d'expropriation. La Ville devient officiellement propriétaire de leurs lots qu'après la publication de l'ordonnance d'expropriation, le 1 mars 2000[278] ; néanmoins, la prise de possession réelle a déjà eu lieu antérieurement. Dans leur cas, il n'est pas question d'arrêté de retrait ou d'arrêté d'attribution afin d'obtenir l'indemnité provisionnelle puisqu'il n'y a pas eu d'accord sur le montant proposé par la Ville.

Quelques temps avant le jugement du Tribunal de Grande Instance (TGI), qui fixe le montant de l'indemnité définitive, la Ville fait part de son mémoire aux copropriétaires dans lequel est inscrit sa proposition d'indemnité définitive et sa justification ; laquelle proposition reprend toujours le montant de l'indemnité provisionnelle proposé. Les copropriétaires, qu'ils aient signé un acte de vente ou non, ont le choix de l'accepter ou de la refuser, de réaliser un mémoire pour proposer un autre montant et/ou de faire des réclamations diverses. Dans les cas où le copropriétaire n'a pas opposé de mémoire à celui de la Ville, même s'il est en désaccord avec sa proposition d'indemnité définitive, le TGI tranche toujours en faveur de la proposition de la Ville. Dans le cas inverse, un arrangement est possible. En effet, tous les copropriétaires qui ont réalisé un mémoire obtiendront une indemnité en valeur occupé sans titre avec un abattement de 5%, au lieu de 15%.

À la suite de ce jugement, un arrêté de retrait ou d'attribution ou encore de déconsignation est conclu par la Ville dans le cas où il s'agissait d'une procédure d'expropriation. Dans le cas où le copropriétaire ayant signé un acte de vente reçoit une indemnité définitive de même montant que l'indemnité provisionnelle, aucun arrêté n'est pris et le copropriétaire en question ne reçoit pas d'argent puisqu'il a déjà reçu son

278) *Cf.* Annexes p.42 à 49. Ordonnance d'expropriation des petits copropriétaires.

indemnité provisionnelle (l'apurement des comptes de la copropriété ayant été effectué entre temps). Dans le cas où le copropriétaire ayant signé un acte de vente reçoit une indemnité définitive supérieure au montant qu'il avait reçu de l'indemnité provisionnelle, un arrêté de retrait complémentaire ou arrêté d'attribution complémentaire[279] est pris par la Ville pour permettre la déconsignation de la somme obtenue en plus lors du jugement.

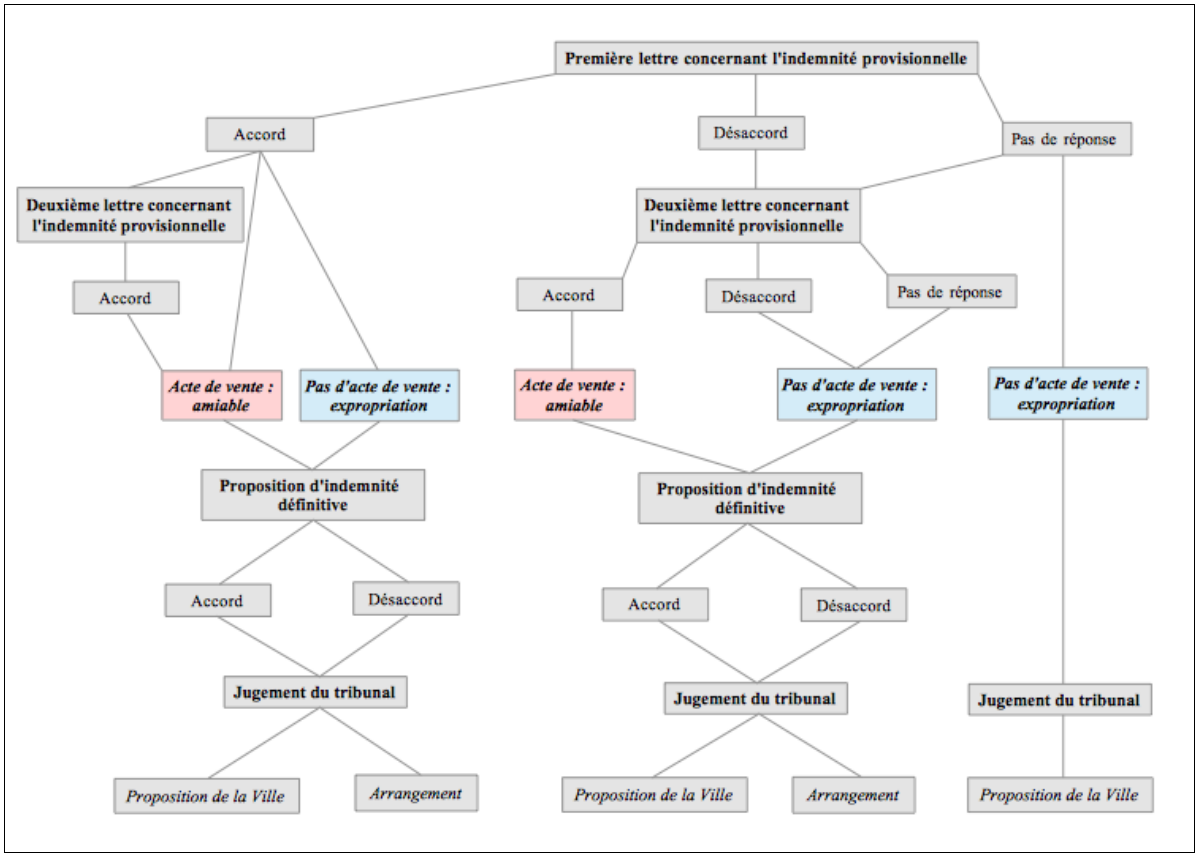
Afin de procéder à la remise de l'indemnité définitive ou du complément de l'indemnité définitive à l'exproprié, une quittance d'expropriation est signée chez le notaire. En effet, l'argent de l'indemnité ne peut être délivré aux copropriétaires qu'après la signature d'un acte notarié : acte de vente pour les procédures à l'amiable – quittance après le jugement du TGI.

Après l'étude de tous les dossiers de copropriétaires[280], on constate qu'il y a, en réalité, peu de différences entre le déroulement d'une procédure à l'amiable et le déroulement d'une procédure d'expropriation. La seule différence manifeste est que les copropriétaires qui ont signé un acte de vente reçoivent l'argent avant le jugement au TGI alors que ceux qui n'en ont pas signé ne reçoivent rien avant la signature de la quittance. La durée des procédures ne varie pas beaucoup entre les procédures à l'amiable et les procédures d'expropriation puisque les jugements de presque tous les dossiers ont lieu à la même date, le 29 septembre 2000. La résolution des procédures pour lesquelles une quittance doit être conclue est légèrement plus longue, sans excéder l'année 2002. Certaines trajectoires de procédure à l'amiable ressemblent plus à certaines trajectoires de procédure d'expropriation qu'à d'autres trajectoires de procédure à l'amiable, et inversement ; de même que certains copropriétaires présentant des caractéristiques similaires suivent parfois une procédure à l'amiable, parfois une procédure d'expropriation. Ainsi, étudier les typologies des petits copropriétaires[281] suivant qu'ils poursuivent une procédure à l'amiable ou une procédure d'expropriation n'apparaît pas pertinent. Il apparaît, en effet, plus intéressant de les étudier selon qu'ils obtiennent une indemnité définitive en valeur occupé, en valeur occupé sans titre avec

279) *Cf.* Annexes p.50/51. Arrêté d'attribution complémentaire.
280) Archives départementales de Paris, du carton n°2510W26 au carton n°2510W38, dossiers de procédure individuels et complets pour chaque copropriétaire.
281) *Cf.* Annexes p.52. Base de données des petits copropriétaires.

taux d'abattement de 15%, en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 5% ou en valeur libre ; puisque pour la grande majorité de ces copropriétaires, leur bien étant squatté et le(s) squatteur(s) relogé(s) par les pouvoirs publics, ils devraient donc théoriquement recevoir une indemnité définitive suivant la même valeur.

Schéma récapitulatif des différentes trajectoires de la procédure



– Typologie des petits copropriétaires en fonction des trajectoires empruntées dans la procédure

➢ Les expropriés indemnisés en valeur occupé (taux d'abattement de 30%)

Six des 33 petits copropriétaires vont recevoir une indemnité définitive en valeur occupé. Dans quatre cas sur les six, les copropriétaires ont suivi exactement la même trajectoire[282]. Monsieur Travia* et les consorts Ben Simohand*, constituent deux exceptions sur lesquelles nous reviendrons en dernier.

Ces quatre copropriétaires vont répondre favorablement à la première proposition d'indemnité provisionnelle de l'Hôtel de Ville, en valeur occupé. Ainsi, ils ne vont pas recevoir la seconde proposition d'indemnité provisionnelle en valeur occupé sans titre, alors même qu'ils auraient dû en bénéficier puisque leur bien est squatté. Un acte de vente est signé rapidement ; puis ils vont s'accorder sur l'indemnité définitive proposée par la Ville en valeur occupé, qui sera validée lors du jugement du TGI.

Ces copropriétaires, Madame Creusot*, Madame Leroux*, Monsieur Fauvel*, et Monsieur et Madame Hebrard*, qui suivent la même trajectoire, ont des caractéristiques communes. D'abord, ils ont tous répondu rapidement à la première lettre de l'Hôtel de Ville, rappelons qu'il fallait donner son accord ou désaccord 15 jours après la réception du courrier. Ceci s'explique en partie parce que leur adresse est connue des pouvoirs publics ; ce qui n'est pas le cas de tous les copropriétaires, nous aurons l'occasion de le constater. Ils habitent tous en France métropolitaine, en dehors de la région parisienne. Deux d'entre eux, le couple Hébrard* et Madame Leroux* sont retournés vivre dans leur région d'origine. Trois ont acquis leur bien il y a près de trente ans ; Monsieur Fauvel* constitue une exception l'ayant acquis en 1981. Madame Leroux* et le couple Hébrard* ont acquis leur bien respectivement en 1966 et 1968, de la famille Chmod*, à la suite de la mise en copropriété de l'immeuble. Pour Madame Creusot*, qui a acquis son bien en 1973, il y a eu un autre propriétaire entre Chmod* et elle. Ils ont tous vécu dans l'immeuble à un moment donné.

282) *Cf.* Annexes p.53. Trajectoire de procédure n°1.

Sur ces quatre copropriétaires, deux sont très âgés, Madame Creusot* née en 1915 et Madame Leroux* née en 1918, et souhaitent que la procédure soit réglée rapidement, ce qui explique pourquoi elles ne contestent pas le montant de l'indemnité provisionnelle proposé. D'ailleurs, Madame Creusot*, qui décèdera au cours de la procédure, explique, dans sa lettre de réponse à l'Hôtel de Ville concernant l'indemnité provisionnelle, vouloir opter pour « la solution la plus rapide (...) (car) ce sera un soulagement de voir cette affaire classée ». Cette dame a dû quitter son logement contre son gré, comme elle le signale dans sa lettre, à cause du squattage de l'immeuble, ce qui semble avoir été quelque chose de très douloureux pour elle, d'autant plus qu'elle est, précise t-elle, « victime des factures à payer, ordures ménagères, travaux d'urgence, pour les squaters... ». Madame Leroux*, quant à elle, précise, dans sa lettre de réponse à l'Hôtel de Ville, que son logement est squatté depuis une douzaine d'années et ce malgré les démarches effectuées auprès du procureur pour faire expulser les squatteurs et que, par conséquent, même si elle l'accepte, elle se sent pénalisée sur le montant de l'indemnité versée. Monsieur Fauvel*, dans sa lettre de réponse à l'Hôtel de Ville, dont voici un extrait, fait part des mêmes problèmes que ces deux dames :

> *« Si je peux faire une remarque : pendant la période où je travaillais en Afrique j'avais fait faire les travaux de rénovations dont je possède encore la facture. Il était entièrement neuf. Je n'ai pus l'occuper car à mon retour, il était squatté par des étrangers. J'avais fait plusieurs démarches pour rentrer dans ce qui était mon domicile principale, impossible, on aurait dit que tous le monde s'en fichait même la police d'alors n'osait s'y aventurer : j'ai du, après des séjour d'hôtels, m'installer chez des amis (...) je trouvais du travail en province, d'où mon installation ici. Par soucis de tranquillité je réglais les factures d'assurances, et des taxes foncières concernant cet appartement maudit ».*

Il fait ensuite le détail de toutes les factures pour les travaux commandés par les différents arrêtés de péril et d'insalubrité. Au total, Monsieur Fauvel* dit avoir dû s'acquitter d'une somme de 7 905 francs entre 1993 et 1997, or, précise t-il plus haut dans sa lettre, il se trouve dans une « situation précaire » ; nous savons effectivement que ce monsieur est au chômage. Monsieur et Madame Hebrard*, pour leur part, ne font aucune remarque dans leur lettre de réponse à l'Hôtel de Ville, ni dans aucune autre lettre par la suite.

Le fait que ces personnes répondent favorablement à la proposition d'indemnité provisionnelle de l'Hôtel de Ville ne signifie donc pas pour autant qu'elles sont

pleinement satisfaites du montant proposé et/ou qu'elles se désintéressent complètement de leur bien, au contraire, puisqu'elles payent encore les factures pour les travaux sur l'immeuble. Cela montre plutôt leur résignation et leur volonté de s'en libérer le plus rapidement possible. Madame Creusot* emploie d'ailleurs le terme « victime » pour qualifier sa situation. L'histoire de Monsieur Fauvel*, qui n'a pu regagner son domicile au 5/7 après une absence prolongée et a continué de payer les frais de l'immeuble, est assez déconcertante. Il faut reconnaître que ces petits copropriétaires sont aussi victimes du squattage, dû à l'abandon de l'immeuble par le copropriétaire majoritaire. Pour autant, aucune lettre de contestation de leur part, qui serait adressée à la Ville ou à la Préfecture, n'a été retrouvée dans les archives ; cependant, il est probable qu'elles n'aient pas été conservées ou sont archivées ailleurs.

Ces quatre procédures font partie des procédures les plus rapidement menées : elles se terminent après le jugement du TGI de septembre 2000. Madame Creusot*, étant décédée en octobre 1998, c'est sa fille qui héritera de son indemnité.

Monsieur Travia* va également percevoir une indemnité en valeur occupé. Cependant, il se distingue des quatre copropriétaires précédents dans la mesure où il va suivre une trajectoire d'expropriation. Ce monsieur d'origine malienne, qui a acquis son bien en 1971 et n'y vit plus depuis un certain, va également accepter la première proposition d'indemnité provisionnelle qui va lui être proposée. Cependant, l'acte de vente ne va pas pouvoir être effectué puisqu'il ne va pas fournir à temps les documents justificatifs concernant l'absence d'inscriptions hypothécaires sur son bien. Ainsi, il sera exproprié et obtiendra l'indemnité provisionnelle en valeur occupé après le jugement du TGI, puisqu'il avait donné son accord sur ce montant et ne va pas contredire le mémoire de la Ville par la suite.

Le lot de la famille Ben S.imohand* est un cas particulièrement complexe puisqu'il s'agit d'une succession non établie. En effet, lorsque Monsieur Ben Simohand*, décède en 1983, c'est sa veuve qui hérite de son logement au 5/7. Mais, celle-ci va décéder au tout début de la procédure. À noter que cette dame, qui a toujours vécu en Tunisie, ne

s'est certainement jamais rendue au 5/7. Ce sont les sept frères et sœurs de Monsieur Ben Simohand* qui doivent hériter du lot en indivision. Cependant la succession est longue à se mettre en place. De plus, ils vivent tous en Tunisie et il semblerait qu'un certain nombre d'entre eux soient analphabètes : d'une part, la Ville va rencontrer des difficultés à retrouver toutes les adresses de ces personnes et, d'autre part, des difficultés à obtenir des réponses à ses courriers de tous les coindivisaires. Or, à chaque étape de la procédure, il faut l'accord des sept héritiers pour pouvoir poursuivre. Ensuite, lorsque la Ville va finalement recevoir l'accord de tous les héritiers sur le montant de l'indemnité provisionnelle en valeur occupé, ce sont désormais les pièces justificatives nécessaires pour constituer le dossier qui mettent du temps à arriver. Un acte de vente ne va donc pas pouvoir être signé et lors du jugement du TGI, la succession n'étant toujours pas officialisée, l'indemnité restera, en attendant, consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

- Les expropriés indemnisés en valeur occupé sans titre avec un taux d'abattement de 15%

Onze copropriétaires vont toucher une indemnité définitive en valeur occupé sans titre. Monsieur El Kourchi* est une exception, nous y reviendrons au moment d'évoquer le cas des copropriétaires qui reçoivent une indemnité en valeur occupé avec un taux d'abattement à 5% car la trajectoire qu'il suit dans la procédure aurait théoriquement dû déboucher sur le paiement d'une indemnité en valeur occupé sans titre à taux majoré.

Cinq copropriétaires suivent des trajectoires presque similaires et ont des caractéristiques communes, même si dans trois cas, il s'agit d'un règlement à l'amiable et dans les deux autres, d'un règlement d'expropriation.

Deux copropriétaires sur les cinq sont des sociétés immobilières : la SCI F. et la Société du V., créés respectivement en 1987 et en 1979 et toutes deux implantées en

province. Elles ont acquis leur bien à la même date, en 1991. Il est étonnant que ces deux sociétés aient acheté leur bien à cette date puisque l'immeuble était déjà dans un état de délabrement avancé. Aucune explication n'est livrée dans les dossiers d'expropriation sur le pourquoi de cet achat, nous savons néanmoins qu'il ne s'agit pas de sociétés « marchand de sommeil », au moment de l'expropriation, puisque les deux logements ne sont pas loués et ces deux sociétés ne touchent pas d'argent de la part des squatteurs qui les occupent (auquel cas, elles auraient reçu une indemnité en valeur occupé). Les trois autres copropriétaires sont Monsieur Haddak*, Madame Caulier* et Monsieur Bassia*. Ils n'ont pas de caractéristiques particulières. Monsieur Haddak*, chauffeur, est né en 1941 en Algérie. Il a acquis son logement au 5/7 en 1972. Il vit en banlieue parisienne avec son épouse, qui n'est pas propriétaire en indivision du bien en question puisqu'il l'a acquis lorsqu'il était en instance de divorce avec sa première femme. Ce logement était certainement, pour lui, un logement provisoire lorsqu'il s'est séparé de sa femme et peut-être qu'il n'y a pas vécu très longtemps. L'Administration publique connaissait déjà son adresse avant le début de la procédure ; probablement a t-il reçu les factures relatives aux travaux dans l'immeuble. Cependant nous ne savons pas s'il s'acquittait correctement de ces factures, et d'ailleurs, nous ne le savons pour aucun des copropriétaires. Madame Caulier* a 74 ans en 1998, elle est retraitée et veuve. Elle est originaire de Moselle et a acheté son logement au 5/7 en 1974. Elle vit en banlieue parisienne et son adresse était également connue des pouvoirs publics. Enfin, Monsieur Bassia*, fleuriste divorcée, né à Paris en 1949, possède deux logements au 5/7 qu'il a acquis en 1973 et 1975. Il vit lui aussi en banlieue parisienne et son adresse était connue des pouvoirs publics. Ces trois copropriétaires vont, à un moment donné, se plaindre de cette situation à l'Hôtel de Ville et/ou engager une voire plusieurs procédures d'expulsion à l'encontre des squatteurs de leur logement, ce qui prouve qu'ils n'ont pas complètement abandonné leur bien.

La SCI F., Madame Caulier* et Monsieur Bassia* vont suivre la même trajectoire de procédure, avec un règlement à l'amiable[283]. La Société du V. et Monsieur Haddak* vont suivre l'autre trajectoire de procédure, avec un règlement d'expropriation[284].

283) *Cf.* Annexes p.53. Trajectoire de procédure n°4.
284) *Cf.* Annexes p.54. Trajectoire de procédure n°5.

Nous pouvons constater que ces deux trajectoires sont presque semblables. Dans les deux trajectoires, les copropriétaires refusent le montant de l'indemnité provisionnelle en valeur occupé qui leur ait proposé dans la première lettre de l'Hôtel de Ville, au motif que leur bien est squatté contre leur gré. Dans sa lettre de réponse à la première lettre de l'Hôtel de Ville, Madame Caulier* marque sa surprise, sous doute feinte, de savoir son logement occupé alors qu'elle ne peut le faire louer depuis plus de 13 ans en raison de sa vétusté. Monsieur Haddak*., quant à lui, estime qu'il ne doit pas être lésé à cause des squatteurs sachant qu'en plus il a fait les démarches nécessaires pour les expulser, sans succès. Tous deux font, cependant, part de leur accord sur le montant de l'indemnité en valeur libre. Pour la SCI F., ce n'est pas tant le fait que le logement soit squatté qu'elle conteste mais surtout le fait que le montant proposé est bien inférieur de moitié à celui payé lors de son acquisition : le prix d'achat était alors de 98 850 francs et le montant de l'indemnité provisionnelle proposé par la Ville en valeur occupé de 35 808 francs. Au regard de la situation, on peut estimer que la SCI F. comme la Société du V., s'en tirent à bon compte, puisqu'en 1991, l'immeuble étant déjà à l'état d'abandon, elles ont quand même pris le risque d'investir dedans en toute connaissance de cause, contrairement aux autres copropriétaires qui ont acquis leur logement bien avant ; alors même qu'il s'agit de sociétés immobilières dont on imagine qu'elles devraient être davantage averties sur ce genre de situation. Il aurait été intéressant de savoir si la SCI F. ou la Société du V. ont déjà loué leur appartement à des locataires, auquel cas, compte tenu de l'état de délabrement de l'immeuble, on pourrait dire que ces sociétés ont été, à un moment donné, des marchands de sommeil. Dans son rapport de 1998, l'inspectrice de l'équipement, Nancy Bouché[285], explique que si ce « marché du taudis » est en grande partie un « marché noir », il est courant que des sociétés immobilières y participent aussi, de manière tout à fait officielle avec baux de location et allocations logement régulièrement et légalement perçues.

Ces cinq copropriétaires vont ensuite recevoir la deuxième lettre de l'Hôtel de Ville leur proposant une indemnité en valeur occupé sans titre. C'est à ce moment-là que deux trajectoires se distinguent. Madame Caulier*, la SCI F. et Monsieur Bassia*. vont

285) Bouché Nancy, *Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres* (en ligne), Conseil général des ponts et chaussées, 1998, 138 pages, consulté le 26 mai 2015, http://www.ladocumentationfrancaise

accepter l'indemnité en valeur occupé sans titre et signer un acte de vente avec la Ville. Monsieur Haddak* va refuser cette nouvelle indemnité car il veut pouvoir libérer les lieux par lui-même et toucher une indemnité en valeur libre. Ce monsieur est certainement plus mécontent que les autres copropriétaires puisqu'il a engagé une procédure d'expulsion à l'encontre des squatteurs. Dans une lettre datant d'août 1998 envoyée à la Ville, Madame Haddak*, sa femme, atteste de violences survenues entre le squatteur et son mari lorsque ce dernier essayait de libérer le logement de lui-même :

> *« Je vous informe que nous sommes dans l'impossibilité de vous libérer les lieux à la suite de différente altercation entre le scouateur et Monsieur Haddak* (poursuite dans les rues avec la menace d'un couteau, coups, injures, etc...).*
>
> *(...)*
>
> *J'espère que le nécessaire sera fait, après tant d'efforts faits pour pouvoir garder l'appartement et reloger un de mes enfants ».*

En outre, Monsieur Haddak* avait un véritable projet pour ce logement, qui était d'y loger un de ses enfants ; ce qui n'est peut-être pas le cas de Monsieur Bassia* ou Madame Caulier* Pourtant, Monsieur Bassia*. avait, lui aussi, engagé une procédure d'expulsion à l'encontre des squatteurs de son logement en 1993. Quant à Madame Caulier*, il semblerait que ce qu'elle recherchait en refusant le montant de la première proposition d'indemnité, c'était une reconnaissance, par les pouvoirs publics et la justice, que son logement est squatté contre son gré. À ce propos, elle a, à plusieurs reprises par le passé, envoyé des lettres de plainte à l'Hôtel de Ville. Le comportement de Monsieur Haddak* qui cherche à déloger par lui-même le squatteur montre à quel point cet homme est en colère et complètement excédé par la situation ; peut-être que ce monsieur a, de surcroît, des problèmes d'argent. Il est probable aussi que ce soit pour une question de principe que ce monsieur s'acharne à vouloir déloger les occupants de son bien. La SCI F. accepte la deuxième proposition d'indemnité provisionnelle, peut-être parce qu'elle a conscience que, dans tous les cas, les pouvoirs publics ne lui proposeront pas un montant beaucoup plus important et/ou pour faire en sorte que la procédure soit menée le plus rapidement possible et/ou parce qu'il ne s'agit pas d'une très grosse perte pour l'entreprise et/ou pour éviter la mauvaise publicité au cas où cette affaire viendrait à se savoir. Quant à la Société du V., qui est en liquidation judiciaire depuis 1995, il semblerait que l'acte de vente n'ait pas pu être réalisé non pas par réel désaccord mais

parce que le liquidateur de l'entreprise, qui n'avait déjà pas répondu à la première lettre de la Préfecture, ne va, une nouvelle fois, pas répondre à la seconde proposition d'indemnité provisionnelle proposée par la Ville.

Ensuite, ces cinq copropriétaires vont répondre favorablement à la proposition d'indemnité définitive de la Ville en valeur occupé sans titre et le TGI va valider cette proposition. Monsieur Haddak* se résigne finalement à accepter cette indemnité, reconnaissant que son logement est encore occupé par les squatteurs dans une lettre envoyée à la Ville en octobre 1998. Les trois procédures à l'amiable sont terminées en 2000 et les deux procédures d'expropriation en 2001, après signature de la quittance.

Deux autres copropriétaires vont recevoir une indemnité définitive en valeur occupé sans titre avec un taux d'abattement de 15%, en passant pas un règlement d'expropriation qui emprunte une autre trajectoire[286] que celle énoncée précédemment.

Ces deux copropriétaires connaissent des situations particulières. Monsieur et Madame David*, divorcés depuis une quinzaine d'années, n'ont pas procédé à la séparation de leurs biens. Il avaient acquis leur logement au 5/7 en 1966. De plus, ils sont tous deux retournés vivre en Guadeloupe. Monsieur Fernandez*, le second copropriétaire, est décédé en 1995 et sa succession n'est pas encore établie au moment où est enclenchée la procédure loi Vivien sur le 5/7. Ses héritiers potentiels sont sa veuve et ses deux fils. Il possédait son logement au 5/7 depuis 1964.

Dans les deux cas, les copropriétaires ne vont répondre ni à la première ni à la seconde lettre concernant l'indemnité provisionnelle, qui vont être retournées à l'Hôtel de Ville avec la mention « retour à l'envoyeur », puisque les adresses des deux copropriétaires sont incorrectes : pour Monsieur et Madame David*, ces lettres sont envoyées au 5/7 car il s'agit de la dernière adresse connue du couple par la Ville – pour Monsieur Fernandez*, elles sont envoyées en Espagne puisque c'est d'une adresse en Espagne que ce monsieur avait envoyé une lettre à la Ville pour lui demander d'acquérir son bien en 1991, alors que Madame Fernandez* et ses deux fils habitent désormais en France. Les pouvoirs publics vont donc devoir entreprendre un travail de recherche pour retrouver ces copropriétaires.

286) *Cf.* Annexes p.54. Trajectoire de procédure n°6.

Madame David* va finalement donner son accord concernant le montant de l'indemnité provisionnelle proposé mais Monsieur David* ne va pas répondre assez rapidement pour qu'un acte de vente puisse être établi. Dans le cas de la famille Fernandez*, retrouver les héritiers s'avère plus complexe. La Ville est obligée de solliciter la nomination d'un administrateur provisoire à la direction nationale des Interventions domaniales pour rechercher les héritiers et, en attendant, pour les représenter afin de ne pas retarder plus longtemps la mise en marche de la procédure d'expropriation.

Ensuite, Monsieur et Madame David* vont répondre favorablement à la proposition de la Ville pour l'indemnité définitive et le TGI va entériner cette proposition. Il apparaît que, dans leur cas, ils se désintéressent complètement de leur bien et n'ont certainement pas payé les travaux commandés par les différents arrêtés préfectoraux et municipaux puisque leurs adresses respectives étaient inconnues de l'Administration. Après leur divorce, il est probable que l'un soit rentré précipitamment en Guadeloupe et que l'autre soit resté quelques temps dans leur logement au 5/7 avant de rentrer également en Guadeloupe, sans vendre le logement en question puisqu'il était encore en indivision et donc impossible à vendre sans l'accord de l'autre partie. Peut-être que si la Ville avait obtenu leurs adresses avant, un acte de vente aurait pu être signé. La succession Fernandez*, réglée en août 1999, donne son accord sur la proposition d'indemnité définitive qui va être validée par le TGI.

La procédure pour Monsieur et Madame David* est définitivement résolue en 2001. Pour la famille Men., l'arrêté d'attribution est « sous réserve » car il manque encore les documents justificatifs permettant la liquidation de la succession.

Les deux derniers copropriétaires à recevoir une indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 15%, Messieurs Ghazali* et Sfefano*, n'ont pas été retrouvés par les services de la Ville. Ce qui explique que nous ne disposons que de très peu d'informations les concernant. Nous savons qu'ils sont tous les deux d'origine étrangère, Monsieur Ghazali* vient d'Algérie – Monsieur Sfefano* est d'origine italienne ; il est probable qu'ils soient retournés vivre dans leur pays d'origine en

abandonnant leur bien qui n'était pas vendable et/ou squatté. Monsieur Sfefano* avait acquis son logement au 5/7 en 1963 et Monsieur Ghazali* en 1970. La procédure d'expropriation va donc se dérouler sans eux. Leur indemnité reste consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations en attendant qu'ils se manifestent et qu'ils présentent les pièces justificatives manquant à leur dossier. Nous ne savons pas si ces deux messieurs finiront pas être retrouvés et s'ils obtiendront leur indemnité d'expropriation.

- Les expropriés indemnisés en valeur occupé sans titre majoré (taux d'abattement de 5%)

Sept copropriétaires vont bénéficier d'une indemnité définitive en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 5% au lieu de 15%. Nous reviendrons plus tard sur le cas particulier de Monsieur Gouda.

Sur les six copropriétaires, la moitié va obtenir cette indemnité par voie amiable et l'autre moitié par voie d'expropriation, mais, comme les cinq copropriétaires qui vont obtenir une indemnité définitive en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 15%, présentés précédemment, ces deux trajectoires sont presque similaires. De même, les trajectoires de ces six copropriétaires ont également de grandes similitudes avec les trajectoires des cinq copropriétaires obtenant une indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement à 15%.

En effet, Madame Bertrand*, Madame Troussard* et Monsieur Cassandre*, qui engagent un règlement à l'amiable, poursuivent la même trajectoire que la SCI F., Madame Caulier* et Monsieur Bassia* jusqu'à la proposition d'indemnité définitive de la Ville qu'ils vont refuser[287]. S'ils consentent à signer un acte de vente avec la Ville, tous les trois précisent cependant dans leur lettre de réponse à l'Hôtel de Ville qu'ils restent en désaccord avec le montant proposé mais acceptent en attendant la fixation de

287) *Cf.* Annexes p.55. Trajectoire de procédure n°8.

l'indemnité définitive par le TGI. Messieurs Tabou*, Buchet* et Madame Cassandre*, qui engagent un règlement par voie d'expropriation, poursuivent également la même trajectoire que Monsieur Haddak* et la Société du V. jusqu'à la proposition d'indemnité définitive de la Ville qu'ils refusent également[288]. Monsieur El Kourchi* va également suivre la trajectoire par voie d'expropriation qui vient d'être présentée ; cependant, il obtiendra une indemnité avec taux d'abattement à 15%.

Ces sept copropriétaires n'ont pas été compliqués à retrouver puisque l'Hôtel de Ville connaissait leur adresse : Madame Troussard*, Messieurs Tabou*, Buchet* et El Kourchi* habitent à Paris ou en région parisienne ; Monsieur Cassandre* et Madame Bertrand* vivent en province et Madame Cassandre* en Polynésie Française. Madame Bertrand* a acquis son bien en 1971, Messieurs Tabou* et Buchet* tous deux en 1983, Monsieur El Kourchi* en 1989. Madame Troussard* a hérité de deux lots dans l'immeuble en 1989. Monsieur et Madame Cassandre* sont frère et sœur et ont également obtenu leur bien par héritage de leur mère en 1992. On remarque qu'hormis Madame Bertrand*, ces copropriétaires ont acquis ou ont hérité de leur logement au 5/7 à une date ultérieure à celle de tous les autres copropriétaires qui ont obtenu une indemnité en valeur occupé ou en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 15%. Ceci explique peut-être qu'ils y attachent plus d'importance, d'autant plus que trois d'entre eux sont sans emplois, Messieurs Buchet* et Cassandre*, et Madame Bertrand*.

Deux différences fondamentales distinguent ces sept copropriétaires des cinq autres copropriétaires qui suivent la même trajectoire jusqu'à la proposition d'indemnité définitive de la Ville. D'abord, cinq sur les sept ont contesté la situation de l'immeuble avant la mise en œuvre de la procédure loi Vivien. Mesdames Bertrand*, Cassandre* et Troussard* ont toutes trois engagé une procédure d'expulsion à l'encontre des squatteurs. Messieurs Tabou* et Buchet* ont interpellé à plusieurs reprises l'Hôtel de Ville sur la situation de l'immeuble. D'ailleurs, Monsieur Buchet* est celui qui avait témoigné dans un article du quotidien *Le Parisien*, le 18 avril 1996. Monsieur El Kourchi* n'a *a priori* pas envoyé de lettre de plainte aux pouvoirs publics ni entrepris de demande d'expulsion à l'encontre des squatteurs, ce qui explique, en partie, qu'il n'ait pas obtenu une indemnité avec taux d'abattement à 5%. Quant à Monsieur Cassandre*, il n'y a pas non plus de traces de contestations antérieures dans son dossier.

288) *Cf.* Annexes p.55. Trajectoire de procédure n°9.

La seconde caractéristique particulière de ces copropriétaires est, qu'hormis Monsieur El Kourchi*, ils vont tous opposer au mémoire de la Ville, une autre proposition d'indemnité définitive et/ou des réclamations diverses. Trois d'entre eux ont engagé un avocat qui va leur rédiger un mémoire en bonne et due forme, sur le même modèle que celui de la Ville, il s'agit de Messieurs Tabou* et Buchet* et de Madame Troussard*. Madame Cassandre* et son frère et Madame Bertrand* n'ont pas d'avocat mais leur lettre de réponse au mémoire de la Ville à valeur de mémoire. Ces copropriétaires font valoir que l'occupation irrégulière de leur bien et le délabrement tant des parties privatives que des parties communes sont la conséquence de la défaillance du copropriétaire majoritaire et de l'inaction de la Ville. Dans le mémoire de Madame Troussard* établie par son avocat, celui-ci s'insurge contre :

> *« (...) l'inertie de la puissance publique face à l'occupation des squatters de ses locaux auxquels elle était attachée et lui servaient d'atelier (...). Elle a du exposer pour cela de nombreux frais (huissier, commissaire de Police, avocat), et ce en pure perte, puisque le squatter parti, un autre s'est installé dans les lieux et que d'ailleurs cette population de squatters a créé dans l'immeuble une insécurité telle que Madame Troussard*, qui est seule, n'a plus osé s'y aventurer ».*

Il poursuit :

> *« Il est donc particulièrement choquant que l'autorité publique qui n'a pas voulu ou pas su protéger la paisible possession par l'exposante de son bien et qui n'était pas dans l'obligation de reloger un squatter, tente de réduire encore la petite indemnité revenant à l'expropriée en pratiquant un abattement de 15% ».*

D'abord, il apparaît que le montant de l'indemnité en valeur libre est jugé peu élevé par cet avocat, compte tenu du préjudice moral et des frais engagés antérieurement par sa cliente pour expulser les squatteurs. Ensuite, celui-ci estime que le relogement des squatteurs par les pouvoirs publics n'était pas obligatoire. Il s'agit du seul témoignage retrouvé dans les dossiers de procédure qui exprime un avis concernant le relogement des squatteurs. À aucun moment, dans leurs lettres, les petits copropriétaires n'émettent une quelconque opinion sur ce sujet, ce qui peut paraître étonnant. On aurait pu s'attendre à ce qu'il y ait des remarques adressées à la Ville puisque les copropriétaires sont, dans l'ensemble, très irrités par la présence des squatteurs qu'ils ont parfois essayer en vain de faire sortir de leur logement et qu'ils sont, de surcroît, pénalisés sur le montant de leur indemnité à cause de leur relogement. Cependant, même si le sujet n'est

pas abordé avec la Ville, il est évident que certains copropriétaires n'approuvent pas. L'avocat de cette dame, qui possède deux lots dans la copropriété, demande 145 760 francs en faisant valoir que Madame Gatignon* a obtenu une indemnité définitive avec des frais de démolition évalués à 200 francs le m² au lieu de 300 francs ; nous reviendrons ultérieurement sur le cas de Madame Gatignon*. La somme demandée comprend également le remboursement des frais irrépétibles, en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de la procédure civile. Monsieur Tabou* et Madame Cassandre* réclament une indemnité en valeur libre, ayant entrepris en vain des procédures coûteuses pour expulser les occupants de leur logement. Madame Bertrand* demande une indemnité définitive de 100 000 francs calculée en fonction des travaux qu'elle a dû effectuer dans l'immeuble ces dernières années. Monsieur Cassandre* réclame une somme de 190 000 francs faisant valoir que cette somme lui a été proposée en 1990 par un marchand de biens. Rien dans son dossier ne permet de confirmer cette information ; il est fort probable qu'il s'agisse d'un mensonge ; nous savons, par ailleurs, que ce monsieur connait de grandes difficultés financières. Monsieur Buchet*, quant à lui, veut que l'évaluation du bien soit faite en fonction du prix du marché sans tenir compte de la moins value résultant des dégradations et du squattage de l'immeuble. Il réclame une indemnité définitive de 300 000 francs et 5 000 francs pour les frais irrépétibles. Quant à Monsieur El Kourchi*, il a refusé la proposition d'indemnité définitive de la Ville sans faire aucune réclamation, de plus, il n'a émis aucune contestation antérieure sur la situation de l'immeuble ; ce qui explique que le TGI tranchera en faveur de la Ville.

Monsieur Buchet* et Madame Troussard* percevront respectivement 5 000 francs et 8 000 francs pour le remboursement de leurs frais irrépétibles, en plus de l'indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement à 5%. Les autres copropriétaires recevront uniquement l'indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement à 5%, même Monsieur Cassandre* qui n'avait pas fait de contestations antérieures et proposé une indemnité définitive quelque peu saugrenue. Il est probable que le TGI lui ait également accordé l'indemnité au taux majoré pour ne pas déclencher de problèmes si sa sœur, Madame Cassandre*, bénéficiait d'une indemnité au taux d'abattement à 5% et pas lui ; pourtant, il semblerait qu'il n'y ait pas beaucoup de contacts entre eux puisqu'à aucun moment, l'un fait référence à l'autre dans les lettres échangées avec les pouvoirs publics.

Les procédures de ces six copropriétaires se terminent entre 2001 et 2003.

Monsieur Gouda* est un cas particulier puisque, comme Monsieur Travia*, il ne va pas présenter les documents prouvant qu'il n'y a pas d'inscriptions hypothécaires sur son bien ; et d'ailleurs, il semblerait que ce soit effectivement le cas. Ceci va empêcher la signature de l'acte de vente et engager ce monsieur sur une trajectoire d'expropriation. Cependant, au moment où la Ville va lui soumettre son mémoire, il va refuser l'indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement à 15% et solliciter une indemnité de 80 000 francs. Le jugement du TGI tranchera pour une indemnité en valeur occupé avec taux d'abattement de 5%. Néanmoins, la déconsignation de cette indemnité ne pourra être effectuée puisque Monsieur Gouda* n'a toujours pas fourni les pièces justificatives demandées au moment du jugement.

- Les expropriés indemnisés en valeur libre

Dix copropriétaires vont recevoir une indemnité définitive en valeur libre. Pour cinq d'entre eux, cela s'explique parce que les pouvoirs publics ne vont pas avoir à reloger les personnes qui squattaient leur bien ; il s'agit de Messieurs Dionysos*, Mezoui* et Montauban*, de Madame Gatignon* et de la SIR. Pour les cinq autres, l'indemnité définitive en valeur libre est retenue parce qu'ils habitent encore leur logement au 5/7 et ne vont pas être relogés par les pouvoirs publics. À noter que seulement cinq propriétaires habitent l'immeuble à la fin des années 1990 ; il s'agit de Madame Clément* et de Messieurs Rzinah*, Messi*, Benameur* et Diallo*.

Messieurs Mezoui* et Montauban*, Madame Gatignon* et la SIR. poursuivent à peu près les mêmes trajectoires que les expropriés qui reçoivent une indemnité avec un taux d'abattement de 5%. La seule différence réside dans le fait que les pouvoirs publics ne vont pas avoir à reloger les squatteurs qui occupaient leur bien et, par conséquent, le

jugement du TGI va leur accorder une indemnité en valeur libre. Il est difficile de savoir si la Ville sait ou ne sait pas que les squatteurs en question ne vont pas être relogés, au moment où elle réalise ses mémoires puisqu'ils sont adressés aux copropriétaires au début de l'année 1999, or il y a encore, à cette date, quelques personnes à reloger au 5/7. Il est également difficile de savoir si le jugement du TGI aurait déterminé une indemnité en valeur libre si ces personnes n'avaient pas contesté auparavant le montant de l'indemnité provisionnel proposé. En effet, rappelons que les copropriétaires qui reçoivent une indemnité en valeur occupé auraient théoriquement dû bénéficier d'une indemnité en valeur occupé sans titre parce que leur bien est squatté ; cependant, ils vont accepter de signer, d'emblée, un acte de vente et ne vont pas contester le montant de l'indemnité en valeur occupé par la suite. Puis, le jugement du TGI va trancher en faveur de la proposition de la Ville, en valeur occupé.

Monsieur Montauban* a poursuivre une trajectoire de procédure par voie d'expropriation puisque, dans un premier temps, tous les courriers qui lui sont adressés vont être retournés à l'expéditeur. Les pouvoirs publics vont donc devoir entreprendre une recherche pour retrouver ce monsieur. Cela ne va pas être très compliqué car il vit encore à Paris, dans le 19ème arrondissement. Lorsqu'il est finalement informé de la procédure, il est trop tard pour conclure un acte de vente. Ce monsieur va ensuite opposer un mémoire à celui de la Ville. Il aurait pu bénéficier d'une indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 5%, mais, la Ville n'ayant pas eu à reloger le squatteur de son logement puisque celui-ci est parti au début des relogements, il va obtenir une indemnité en valeur libre.

Monsieur Mezoui*, Madame Gatignon* et la SIR. poursuivent une trajectoire de procédure par voie amiable. Madame Gatignon*, retraitée et célibataire, est âgée de 73 ans au moment de la procédure. Elle paraît très affectée par le squattage de l'immeuble, qui, selon ses dires, l'aurait contraint à déménager contre son gré. Elle va contacter à plusieurs reprises l'Hôtel de Ville, tout au long de la procédure, par lettres et par téléphone, pour faire part de ses difficultés personnelles, notamment le fait qu'elle n'a plus de domicile (elle vit probablement chez un proche). Par ailleurs, elle insiste particulièrement sur le fait qu'elle a entrepris, à plusieurs reprises, des procédures d'expulsion à l'encontre des squatteurs de son logement, sans succès puisqu'à chaque

fois, le squatteur est revenu ou a été directement remplacé ; et précise que ces procédures ont engendré des frais de justice importants. Elle paraît déterminée à expulser les squatteurs de son logement afin d'obtenir une indemnité en valeur libre et y parviendra avant la signature de l'acte de vente. *A priori*, il s'agit de la seule propriétaire qui réussira à faire expulser les squatteurs de son logement alors que la procédure de relogement des occupants de l'immeuble a commencé. Rappelons que Monsieur Haddak* avait échoué à faire expulser les personnes qui squattaient son logement, notamment parce qu'elles étaient soutenues par les militants associatifs. Le TGI va rendre son jugement pour Madame Gatignon* en octobre 1999, soit près d'un an avant tous les autres copropriétaires, sans que l'on sache pourquoi. Dans une lettre adressée à l'Hôtel de Ville, qui vaut mémoire, celle-ci sollicite son relogement par les pouvoirs publics, au même titre que les occupants de l'immeuble, et demande également à être dédommagée financièrement pour la privation de jouissance de son logement. Elle sera déboutée de ses réclamations. En revanche, pour le calcul de son indemnité, les frais de démolition retenus sont de l'ordre de 200 francs le m² au lieu de 300 francs car aucun élément, à cette date, permet de savoir quel sera le coût de démolition de l'immeuble. Effectivement, à cette date, l'immeuble n'est pas encore totalement démoli. Par contre, lors du jugement du TGI de tous les autres copropriétaires, en septembre 2000, l'immeuble est démoli. D'ailleurs, même si la Ville ne modifie pas le montant des indemnités, il s'avère que les frais de démolition ont été plus élevés que prévu, soit 360 francs du m². Cela explique pourquoi la demande de l'avocat de Madame Troussard*, qui était de calculer l'indemnité définitive en retenant, pour les frais de démolition, 200 francs le m², comme pour Madame Gatignon*, sera rejetée par le TGI.

Pour les deux autres copropriétaires, les personnes qui squattaient leur logement ne seront pas relogées pour des raisons qui ne sont pas évoquées dans les dossiers de procédure. Cependant, nous savons, grâce à la dernière liste de relogement[289] fournie par Sylvie Scherer, que les deux squatteurs en question sont « partis » lorsque les relogements ont commencé (comme pour Monsieur Montauban*), sans plus de précisions. Concernant l'entreprise, nous savons seulement qu'elle est devenue propriétaire au 5/7 en 1983, qu'elle a déjà engagé une procédure d'expulsion à l'encontre

289) Dernière liste de recensement trouvée dans les archives non classées à la mairie du Xème arrondissement et transmise par Sylvie Scherer.

des squatteurs de son logement et qu'elle est soutenue par un avocat. Par contre, nous ne disposons d'aucune information sur ses activités ; mais *a priori*, il devrait s'agir d'une société immobilière comme la SCI F. ou la Société du V. Quant à Monsieur Mezoui*, il rencontre également quelques difficultés personnelles et aurait été, comme Madame Gatignon*, contraint à déménager à cause de la situation de plus en plus inquiétante de l'immeuble. Il explique tout cela dans sa lettre à l'Hôtel de Ville datée de janvier 1999 :

> *« Monsieur le sous directeur,*
>
> *Lors de ma visite en vos services, le 4 janvier 99, la photocopie ci incluse de la lettre du 20 avril 98 m'a été remise.*
>
> *Je m'excuse de n'y avoir pas répondu, car ne sachant ni lire, ni écrire, je me suis trouvé dans l'incapacité d'y donner suite.*
>
> *Je tiens à vous confirmer que si j'ai quitté la rue Jacques Louvel Tessier, 75010 Paris, en septembre 1994, c'était bien par raison d'insalubrité.*
>
> *Vous me dites que mon logement a, alors, été occupé irrégulièrement. Cela est possible, cependant, j'ignore complètement la personne dont vous mentionnez l'identité.*
>
> *Vous comprendrez aisément que, compte tenu de l'état des lieux, je n'ai pas jugé bon de faire une déclaration à la Police, puisque j'étais parti habiter à Bagneux.*
>
> *Par cette même lettre du 20 avril 1998, vous me proposez une indemnité provisionnelle de F49 421.*
>
> *Or, je tiens à vous signaler qu'ayant libéré mon logement en sept 94, par les raisons ci dessus exprimées, j'estime que c'est bien l'indemnité de F58 132 qui devrait m'être accordée, comme préalablement notifiée par lettre du 26 janvier 1998, puisque j'étais de bonne foi, et étranger au fait que mon logement ait pu être occupé irrégulièrement.*
>
> *Depuis, j'ai racheté avec ma femme, un autre logement à Paris, 19ème ardt, mais les revenus de notre ménage sont d'environ F10 000 mensuel avec cinq enfants, sur lesquels il faut déduire, par mois, F5 500 (échéances + charges).*
>
> *En conclusion, je ne suis pas très satisfait par cette indemnité de F49 412.*
>
> *Je me tiens, toutefois, à votre disposition pour signer l'acte notarié, portant transfert de propriété, en espérant que vous conviendrez de l'état d'occupation de mon logement n'était pas de ma faute.*
>
> *Dans l'attente du R.V, que vous voudrez bien me fixer, je vous prie d'agréer, Monsieur le sous directeur, l'expression de mes salutations distinguées ».*

Le cas de Monsieur Mezoui* permet, une fois encore, de constater qu'un certain nombre de petits copropriétaires connaissent des situations de précarité financière, ce qui n'a absolument rien d'étonnant dans la mesure où les petits copropriétaires de l'immeuble sont, pour la plupart, d'anciens locataires. Par ailleurs, on apprend que ce monsieur est disposé à signer un acte de vente, mais compte très probablement contester le montant

de l'indemnité lors du jugement du TGI. La SIR., au moment de consentir à signer l'acte de vente, avait également précisé qu'elle acceptait l'indemnité proposée qu'à titre provisionnel et qu'elle avait l'intention de contester le montant lors du jugement du TGI. Ainsi, on peut, à fortes raisons, penser que si ces deux copropriétaires, tout comme Monsieur Mon., n'avaient pas obtenu une indemnité en valeur libre en raison du départ des squatteurs, ils auraient obtenu une indemnité définitive en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement à 5%.

Monsieur Dionysos* a une trajectoire qui diffère quelques peu car la Ville va lui faire une proposition d'indemnité définitive en valeur libre dès le premier courrier. En effet, dans son cas, il n'y a pas de doute possible puisque la personne qui occupait illégalement son logement est le monsieur décédé lors de l'incendie du 31 décembre 1997.

Les cinq copropriétaires qui habitent dans leur logement au 5/7 vont aussi percevoir une indemnité en valeur libre puisqu'aucun d'entre eux ne va être relogé par les pouvoirs publics. Les quatre messieurs vont poursuivre une trajectoire d'expropriation. Madame Clément* va, quant à elle, accepter un règlement à l'amiable.

Monsieur Benameur* et Monsieur Rzinah*, qui vont suivre la même trajectoire d'expropriation, présentent quelques caractéristiques communes. Monsieur Benameur*, 61 ans, est de nationalité algérienne et Monsieur Rzinah*, 59 ans, est tunisien. Ils vivent seuls dans leur logement au 5/7, acquis en 1976 pour le premier et en 1982 pour le second, et leur épouse respective vit au pays et n'a jamais vécu en France. Monsieur Benameur* est commis dans un restaurant et Monsieur Rzinah*, éboueur. Ils n'ont apparemment jamais contesté, aux pouvoirs publics, la situation de l'immeuble. Ils vont tous deux refuser les propositions d'indemnité provisionnelle car ils réclament leur relogement et l'indemnité en valeur libre. Ils ne vont pas opposer de mémoire à la Ville qui leur soumet deux montants d'indemnité, l'un en valeur occupé s'ils sollicitent leur relogement, l'autre en valeur libre s'ils y renoncent. Lors du jugement du TGI, il s'avère que les deux propriétaires ont finalement choisi de renoncer à leur relogement.

Monsieur Diallo*, d'origine sénégalaise, a 56 ans, et est peintre en bâtiment. Il possède deux logements au 5/7, qu'il a acquis en 1973 et en 1987. Il vit seul dans l'un des deux. L'autre est occupé par un locataire. Nous ne savons pas si ce dernier continue de payer régulièrement un loyer à Monsieur Diallo*. Il est probable qu'effectivement, il paye quelque chose au propriétaire puisque ce dernier vit dans le même immeuble. Au départ, Monsieur Diallo* consent à signer un acte de vente, même s'il n'est pas satisfait du montant de l'indemnité qui lui est proposé pour ses deux lots, en attendant la fixation de l'indemnité définitive par le TGI. L'acte de vente ne va finalement pas avoir lieu, la raison n'est pas évoquée dans son dossier. Cependant, on peut penser que ce monsieur n'a pas fourni les documents justificatifs demandés, en temps voulu. Ensuite, il va opposer un mémoire à la Ville dans lequel il sollicite une indemnisation en valeur libre, y compris pour le logement qu'il loue, renonce à son relogement par les pouvoirs publics et demande à être dédommagé pour le préjudice causé par la perte de ses meubles, objets et effets personnels détruits au cours de l'opération de démolition. Le TGI tranche pour une indemnité en valeur libre pour le logement qu'il occupait lui-même mais conserve l'indemnité en valeur occupé pour celui qu'il faisait louer, et lui accorde une somme de 30 000 francs en dédommagement pour la perte de ses effets personnels.

Le cas de Monsieur Messi* est particulier puisqu'il est malade psychologiquement. Nous en avons déjà parlé lors du premier chapitre, il s'agit du monsieur qui jette tous ses déchets par la fenêtre de son logement. Dans un rapport du comité de soutien, daté de mars 1997[290], la situation de ce copropriétaire est évoquée :

> *« Propriétaire de son logement, il aurait fait plusieurs séjours en psychiatrie.*
>
> *Il vit dans des conditions d'hygiène épouvantables, et un coup d'oeil par les trous de la porte de son logement permettent de le constater... Il jette régulièrement des canettes de bière et autres objets par sa fenêtre qui donne sur la rue. En juin 1996, plusieurs membres du comité de soutien ont reçu des blattes et souris crevées sur la tête... Le 16 juin 1996, l'enfant * a reçu sur la tête un sac contenant entre autres une canette vide (intervention police – pompiers). Lorsqu'il va aux WC de l'étage, Mr Messi* piétine ses excréments et en macule tout le couloir. Parfois il met le feu à de grosses boules de papier journal, toujours dans le couloir ».*

Non seulement ce monsieur vit dans et fait subir aux autres habitants de l'immeuble des conditions d'hygiène déplorables, mais en plus, il les met manifestement en danger

290) Rapport trouvé dans les archives non classées à la mairie du Xème arrondissement et transmis par Sylvie Scherer.

physique en jouant avec le feu. À noter que l'insécurité des habitants dans cet immeuble n'est pas seulement due à l'état du bâti et des infrastructures mais est aussi liée au comportement irresponsable d'un petit nombre. D'ailleurs, dans ce même rapport, il est également question du monsieur décédé lors de l'incendie de décembre 1997. On y apprend que ce monsieur était un alcoolique notoire et qu'il s'était déjà, à plusieurs reprises, endormi en laissant son repas sur le gaz causant des débuts d'incendie sans grande gravité puisque les voisins avaient pu, à chaque fois, prévenir les pompiers à temps. Monsieur Messi* va refuser les propositions d'indemnité provisionnelle en valeur occupé (s'il sollicite son relogement) et en valeur libre (s'il décide de se reloger par lui-même) ; mais pour autant, il ne va formuler aucune demande. Paule L-K. explique que ce monsieur n'arrive pas à comprendre ce qu'il se passe dans l'immeuble. Après l'incendie, il ne peut plus rentrer dans son logement, qui a été dévasté, et va dormir sur le pallier, devant sa porte, pendant des mois. Et puis, un jour, il est parti et plus personne ne l'a jamais revu. Pour autant, Paule L-K. précise qu'il n'est pas méchant ni agressif, ce qui explique qu'il n'a pas été pris en charge dans un institut spécialisé, selon elle. « Pour nous, c'est resté un énorme regret parce que c'était quelqu'un de certainement très bien au départ, et qui, malade, était complètement à l'abandon », confie t-elle. Le TGI va lui attribuer une indemnité définitive en valeur libre, puisqu'il ne va pas être relogé ; cependant, cette indemnité reste consignée à la Caisse des dépôts et consignations, puisque ce monsieur a disparu. Nous ne savons pas s'il finira par toucher cet argent.

Madame Clément* va suivre la même trajectoire que les copropriétaires qui ont suivi un règlement à l'amiable et obtenu une indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 5% (Mesdames Bertrand* et Troussard*, et Monsieur Cassandre*). Cette dame, d'une cinquantaine d'années, est originaire de la Guadeloupe et vit au 5/7 depuis 1967. Son fils majeur habite avec elle. Elle est aide soignante et gagne relativement bien sa vie par rapport aux autres habitants de l'immeuble avec un revenu déclaré lors du dernier recensement de 18 800 francs par mois[291]. Il apparaît donc étonnant, d'une part, que cette dame vive encore au 5/7 à la fin des années 1990, et aussi,

291) Dernière liste de recensement trouvée dans les archives non classées à la mairie du Xème arrondissement et transmise par Sylvie Scherer.

qu'elle ne se soit jamais plainte de la situation de l'immeuble aux pouvoirs publics avant le déclenchement de la procédure ; en tout cas, aucune lettre de plainte de sa part n'a été retrouvée dans les archives. Par contre, elle est très investie dans la procédure et va d'ailleurs prendre un avocat pour défendre ses intérêts. Elle consent à signer un acte de vente mais précise qu'elle accepte l'indemnité qu'à titre provisionnel, en attendant le jugement du TGI. Par ailleurs, elle renonce à son relogement par les pouvoirs publics. Elle est la copropriétaire qui obtiendra l'indemnité la plus élevée, soit 106 750 francs : d'abord, son indemnité ne va pas être calculée en fonction de la valeur de récupération foncière puisque son avocat va faire valoir que, selon l'article 18 de la loi Vivien, cette méthode n'est pas applicable aux locaux occupés par leur propriétaire. Son indemnité va donc être calculée selon le prix du m² dans le secteur, soit 5 000 francs le m², chiffre retenu par le juge de l'expropriation. De plus, le TGI va lui accorder une indemnité de déménagement évaluée à 2 000 francs et rembourser tous ses frais de justice évalués à 7 000 francs.

Il est intéressant de constater qu'il n'y a pas de regroupement des petits copropriétaires de l'immeuble qui serait destiné à faire pression devant la justice, ce qui explique probablement le fait que tous n'obtiennent pas une indemnité calculée selon la même valeur alors que tous les logements sont squattés (propriétaires mis à part). Par exemple, Madame Leroux* obtient une indemnité définitive de 38 250 francs pour son logement de 47 m² en valeur occupé alors que Monsieur Gouda*, pour la même surface, obtient une indemnité définitive de 57 376 francs en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 5%. À ce propos, on a pu observer concrètement que plus un copropriétaire manifeste son mécontentement, plus importante sera son indemnité, surtout s'il est appuyé par un avocat. Ceci démontre, une fois encore, que la Ville est disposée à faire quelques concessions pour ne pas retarder le déroulement de la procédure et éviter d'éventuels recours de la part des propriétaires. Par ailleurs, on constate que certains copropriétaires de l'immeuble vont recevoir une indemnité en valeur occupé (parce qu'ils ne vont pas contester l'indemnité de départ) et ont apparemment payé les travaux réalisés par les pouvoirs publics sur l'immeuble

(Monsieur Fauvel* par exemple) alors que d'autres, dont l'adresse n'était connue des pouvoirs publics et qui n'ont donc pas payé les travaux, vont obtenir une indemnité en valeur occupé sans titre avec taux d'abattement de 15% (les consorts en indivision David* et Fernandez*) voire une indemnité en valeur libre (Monsieur Montauban*). Il est étonnant d'ailleurs qu'à aucun moment la Ville et le juge d'expropriation ne prennent en compte le fait d'avoir payé ou non les travaux commandés par les arrêtés de péril ; probablement parce qu'ils sont très peu nombreux à s'acquitter de ces sommes.

Plusieurs éléments peuvent expliquer pourquoi les copropriétaires du 5/7 ne se rassemblent pas. D'abord, il semblerait qu'ils ne se connaissent pas ou peu, puisque de toute manière, la gestion de l'immeuble a toujours été défaillante et, de plus, ils n'ont *a priori* pas tous vécu dans l'immeuble au même moment. Ensuite, ils habitent un peu partout en France et aussi dans les DOM-TOM et à l'étranger, ce qui ne facilite pas la communication. De plus, beaucoup rencontrent des difficultés personnelles et/ou souhaitent que la procédure se déroule le plus rapidement possible. Par ailleurs, la procédure loi Vivien est assez expéditive, les copropriétaires n'auraient certainement pas eu le temps de se rassembler, à partir du moment où elle est enclenchée, s'ils l'avaient souhaité.

On constate également qu'il y a un peu plus de copropriétaires qui poursuivent une trajectoire d'expropriation que de copropriétaires qui passent par un règlement à l'amiable. Cependant, sur les 18 cas d'expropriation, dans au moins trois cas, cela s'explique parce que les copropriétaires ont été difficiles à retrouver et l'acte de vente n'a pas pu être réalisé à temps (les consorts en indivision Ben Simohand*, David* et Fernandez*) - et dans deux cas, les copropriétaires n'ont jamais été retrouvés (Messieurs Stefano* et Ghazali*).

- L'expropriation du copropriétaire majoritaire

Monsieur et Madame Chmod*, frère et sœur, possèdent en indivision 143 logements et six locaux commerciaux.

Ils reçoivent la lettre de la Préfecture leur notifiant l'arrêté déclaratif d'utilité publique et de cessibilité, le 12 janvier 1998, soit quatre jours avant les autres petits copropriétaires de l'immeuble. Ils étaient déjà informés qu'une procédure loi Vivien allait prochainement être mise en œuvre sur leur immeuble, comme en témoigne la lettre de leur avocat datée d'avril 1996 dont il a déjà été question dans le précédent chapitre[292]. Les consorts expriment leur accord sur le montant de l'indemnité provisionnelle proposé par l'Hôtel de Ville de 7 839 345 francs dans une lettre datée du 13 février 1998. Toutefois, le projet de vente amiable « n'a pu aboutir en raison de difficultés », comme cela est inscrit dans le chapitre « rappel de la procédure » du jugement du TGI. Il s'avère que les « difficultés » en question sont liées à des discordances constatées entre la situation locative et d'occupation de certains lots après la fourniture, par Monsieur Chmod*, de baux locatifs et commerciaux. Une nouvelle estimation d'indemnité provisionnelle de 7 701 773 francs est établie par la direction des Services Fonciers, le 12 juin 1998 après étude des nouveaux documents fournis. Cependant, c'est la première estimation qui sera consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations, le 15 mai 1998, la seconde estimation n'ayant pas été réalisée en temps voulu.

L'ordonnance d'expropriation concernant le copropriétaire majoritaire n'est pas la même que celle des petits copropriétaires : elle est publiée le 26 juin 1998, alors que celle des autres copropriétaires datent de mars 2000. La raison de l'établissement de deux ordonnances d'expropriation n'est pas explicitée dans les archives. Néanmoins, il est fort probable que l'ordonnance d'expropriation ait été établie relativement tôt pour le copropriétaire majoritaire, à partir du moment où une vente à l'amiable s'avérait être compliquée, afin de ne pas retarder le relogement des occupants de l'immeuble et le murage des appartements libérés. Pour les petits copropriétaires, l'ordonnance d'expropriation est publiée bien plus tard car il faut d'abord les retrouver tous, les

292) Archives départementales de Paris, carton n°2510W37, dossier « expropriation Chmod* ».
Cf. Chapitre 3 p.149.

contacter, leur proposer les indemnités provisionnelles... et attendre de voir si des procédures à l'amiable peuvent être engagées. Il est possible que la prise de possession des lots de la famille Chmod* permette à la Ville de prendre des décisions concernant l'immeuble qu'elle n'aurait pas, ou difficilement, été en mesure de prendre si elle n'avait pas été copropriétaire de l'immeuble, et qui plus est, copropriétaire largement majoritaire. Un arrêté de retrait est pris le 28 octobre 1998 et une quittance d'indemnité d'expropriation provisionnelle est signée le 14 décembre 1998. Les consorts perçoivent le montant de la seconde estimation d'indemnité provisionnelle, soit 7 701 773 francs. On constate que la procédure d'expropriation du copropriétaire majoritaire diverge un peu de celles des autres petits copropriétaires. En effet, les consorts reçoivent l'indemnité provisionnelle alors que, dans le cas des petits copropriétaires, seuls les copropriétaires qui ont signé un acte de vente reçoivent leur indemnité provisionnelle. De plus, nous ne savons pas précisément à quelle date les consorts reçoivent leur indemnité provisionnelle mais il apparaît qu'ils la reçoivent avant l'apurement des comptes de la copropriété, contrairement aux petits copropriétaires. Il est probable qu'il s'agisse, là encore, d'un arrangement afin d'éviter tout recours de la part du copropriétaire majoritaire ; cependant, aucune source ne permet d'affirmer cette hypothèse. Le copropriétaire majoritaire est particulièrement redoutable, d'une part, parce qu'il est soutenu par un avocat depuis quelques années, qui connait donc très bien le dossier et, d'autre part, parce que des projets de réhabilitation et de vente à un privé ont été envisagés par le passé. Nous avons déjà évoqué le projet de réhabilitation dans le chapitre précédent. Paule L-K. nous apprend qu'un projet de vente à un particulier aurait également été envisagé, au moment des événements de la fin d'année 1997, par Madame Chmod*. Les pouvoirs publics craignent probablement que le copropriétaire majoritaire change d'avis, ce qui ne pourrait pas annuler la procédure, puisque l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'utilité publique, mais pourrait, par contre, ralentir fortement le bon déroulement de la procédure.

Le premier jugement du TGI a lieu le 29 septembre 2000 ; il concerne uniquement l'expropriation des logements. Le TGI tranchera en faveur de la proposition de la Ville (7 701 773 francs). Le statut d'occupation de quelques lots avait fait l'objet de désaccords entre la Ville et les expropriés, exposés dans leur mémoire respectif. Environ

30 logements sont indemnisés en valeur occupé puisqu'ils étaient occupés par des locataires avec bail à l'origine et cinq le sont en valeur libre puisqu'inoccupés. Le reste est indemnisé en valeur occupé sans titre, soit un peu plus d'une centaine de logements.

Concernant les locaux commerciaux, le TGI rend son jugement le 27 mai 2002. Contrairement aux locaux à usage d'habitation, les locaux commerciaux doivent être évalués selon les règles du droit commun si elles s'avèrent plus favorables à l'exproprié que la méthode dite de la récupération foncière. Ainsi, pour ces six locaux commerciaux, le copropriétaire majoritaire obtiendra une indemnité de 1 531 594 francs. Il n'y a plus aucune activité commerciale dans ces locaux depuis plusieurs années, cependant les derniers locataires vont tout de même tenter, et réussir dans deux cas sur quatre, d'obtenir une indemnité d'éviction commerciale. Les époux Viager*, dont le bail commercial n'a pas été renouvelé depuis octobre 1966 et qui utilisent le local à des fins non commerciales, comme dépôt et garage à voiture, n'obtiendront pas d'indemnité d'éviction, et d'ailleurs, ils n'en ont pas fait la demande. Monsieur Ouadah* (deux lots), qui a cédé son fond commercial à Monsieur Youmi* en 1987, exploitant sans titre lequel aurait cessé toute activité depuis décembre 1995, n'obtiendra pas non plus d'indemnité d'éviction. Monsieur Poisson*, quant à lui, se sert de son local pour entreposer des machines outils destinées à l'exploitation de son fonds commercial de maroquinerie situé rue du Faubourg du Temple. Il demande, en dédommagement, que la Ville lui fournisse un nouveau local pour entreposer ses machines. Lors du jugement du TGI, le 29 septembre 2000, les recherches de la Ville pour lui trouver un local à proximité de son commerce s'étant révélées infructueuses, il obtiendra une indemnité d'éviction commerciale de 243 000 francs. Enfin, Monsieur Dupuis*, qui a exploité son fonds en tant qu'artisan tapissier jusqu'en 1995, sollicite également une indemnisation arguant le fait que l'inexploitation des locaux n'est pas de son fait. Dans son mémoire, il évoque le rapport d'expert des assurances, daté de juin 1995, établissant l'entière responsabilité du copropriétaire majoritaire sur l'état général désastreux de l'immeuble et lui interdisant à d'exercer sa profession dans ces lieux puisqu'il ne serait plus assuré. Il parle également de ses difficultés financières étant au chômage. Le TGI finira par lui attribuer une indemnité d'éviction dont le montant exact n'est pas précisé dans le dossier.

II. Le relogement et l'accompagnement social des habitants du 5/7

1. Le relogement des habitants

– Le recensement des occupants de l'immeuble

Le recensement des personnes à reloger est l'étape préalable à l'opération de relogement. Les premiers recensements sont effectués à partir de 1996 par l'association 5/7 AUTREMENT et la Mairie du Xème arrondissement. Ils ont pour objectif de savoir précisément qui habitent l'immeuble et d'identifier les personnes qui rencontrent des problèmes de renouvellement de papiers. Lorsque la procédure loi Vivien est enclenchée, l'Hôtel de Ville et la Préfecture vont aussi établir des listes de recensement. Puis, toutes les listes vont être croisées afin de n'oublier personne car, à l'instant T, c'est la liste réputée comme étant la bonne liste qui sera utilisée pour procéder au relogement des habitants. Paule L-K. précise qu'il est absolument nécessaire d'établir plusieurs listes et de croiser les listes comme « garantie » que tous ceux qui doivent être relogés sont bien inscrits sur la liste finale : les associations et la Mairie d'arrondissement vont retirer des personnes qui ne sont pas légitimes, souvent des personnes arrivées à la suite de la médiatisation pour profiter du plan de relogement, et ajouter des gens qui ont été écartés par les propriétaires, par exemple. En effet, rappelons que pour les propriétaires, l'indemnité d'expropriation est moins importante si leur locataire, même squatteur, est relogé. Certains vont donc essayer, et réussir parfois, comme Madame Gatignon*, à

faire en sorte que les personnes qui habitent dans leur logement ne soient pas relogées par les pouvoirs publics.

Au regard des nombreuses listes édifiées, le recensement des habitants semble être un travail compliqué. Cela s'explique pour plusieurs raisons. D'abord, parce qu'en fonction des heures de passage pour le recensement, il n'y a pas toujours les mêmes personnes dans l'immeuble, ce qui fait que certains noms sont inscrits sur certaines listes et pas sur d'autres. Ce qui a pu être observé également c'est que le nom de famille donné pour désigner un foyer n'est pas toujours le même, notamment lorsqu'il s'agit d'un foyer avec plusieurs hommes. Ensuite, il arrive souvent qu'il y ait des discordances dans les informations livrées, selon les listes, notamment en ce qui concerne le nombre de personnes qui compose le foyer et le revenu du foyer. Il est probable que, pour ces deux éléments se soient parce qu'effectivement, entre 1996 et 1998, des changements surviennent dans les foyers. Il est possible également que ce soit parce que les personnes interrogées donnent volontairement ou involontairement des informations fausses. Par exemple, dans les premières listes, beaucoup de foyers disent être locataires alors qu'en réalité, sur les 139 foyers recensés, seuls 28 foyers sont entrés dans leur logement en possession de baux (et ne payent plus de loyers depuis une dizaine d'années), plus trois propriétaires (les deux autres ayant renoncé dès le début au relogement) : soit, ces personnes pensent effectivement être en règle puisque bon nombre d'entre eux payent quelqu'un pour habiter leur logement et/ou ont payé un droit de porte au départ, ne connaissent pas vraiment les règles juridiques régissant la location et/ou n'ont pas très bien compris la question... ; soit ces personnes mentent parce qu'elles ont peur de ne pas être relogées en disant squatter les lieux. Ces deux hypothèses sont certainement vraies. De même, il s'est avéré très difficile de dater précisément l'arrivée des personnes au 5/7 car les écarts de date trop importants selon les listes ne permettent pas d'exploiter cette information. Par ailleurs, aucune de ces listes renseigne sur les professions exercées par ces personnes, s'il s'agit de travail déclaré ou non déclaré..., ce qui aurait pu être intéressant à analyser ; ainsi qu'il n'est jamais indiqué si leur revenu provient du travail et/ou des aides publiques (RMI, ASSEDIC, allocations familiales ou autres). Cependant, il n'est pas surprenant que ces informations n'apparaissent pas dans ces listes ou sont peu précises puisqu'elles ne sont pas utiles à connaître pour le relogement.

Ce préambule permet d'expliquer que certaines informations qui vont être énoncées ci-dessous et les conclusions qui vont être tirées à partir d'elles seront parfois approximatives, il y aura également des données inconnues ; mais il semblerait que la liste crée[293] soit la plus exacte qui existe puisqu'elle reprend principalement les données de la dernière liste établie sur laquelle figure l'adresse des relogements. Cette dernière liste n'est pas précisément datée mais on peut penser qu'elle a été produite début 2000 étant donné que le dernier bail mentionné est signé en décembre 1999. Des renseignements qui n'étaient pas fournis sur cette liste, comme la distinction homme/femme pour les adultes, ainsi que la détention ou non d'une carte d'identité ou d'une carte de résident valide, ont été trouvés sur d'autres listes. Il est évident que ce dernier renseignement ne figure pas sur la dernière liste puisqu'à cette date, tous les foyers sont théoriquement régularisés ; sans quoi, ils n'auraient pu être relogés. La liste sur laquelle il figure n'est pas datée non plus mais on peut supposer qu'elle a été établie fin 1997, lorsqu'il a fallu faire un point sur les régulations avant de commencer l'opération de relogement.

L'étude de ces données va permettre de distinguer plusieurs types de foyer à reloger en fonction de leurs caractéristiques. À noter qu'un foyer correspond à un logement au 5/7 et à un relogement. 139 foyers sont répertoriés ; mais tous ne seront pas relogés pour des raisons qui seront évoquées. Pour quatre foyers nous ne disposons d'aucune information : pour trois d'entre eux, nous savons que les personnes sont parties ou n'ont jamais été vues. Pour le dernier foyer, il est indiqué qu'il s'agit de personne(s) arrivée(s) dans l'immeuble en décembre 1997, qui ont acheté leur logement à une famille : les deux foyers bénéficieront d'un nouveau logement, même s'il est indiqué que l'association 5-7 AUTREMENT considère qu'ils ne sont pas légitimes pour le relogement.

293) *Cf*. Annexes p.56 à 58. Liste élaborée principalement à partir de la dernière liste trouvée dans les archives non classées de la mairie du Xème arrondissement et transmise par Sylvie Scherer. Certaines informations proviennent d'autres listes conservées aux archives départementales de Paris, carton n°2510W20.

63 foyers sont constitués d'un homme seul, sauf dans un seul cas semble t-il où il s'agit d'une étudiante seule : 43 sont indiqués comme « squatteurs », 18 comme « locataires avec bail » et deux propriétaires.

Pour seulement 46 de ces 63 foyers, le revenu mensuel est indiqué, il manque le revenu de 13 squatteurs, deux locataires et des deux propriétaires ; mais si l'on ne considère que les personnes relogées, il ne manque le revenu que de trois squatteurs. Les revenus sont compris entre 2 100 et 9 500 francs. On remarque que certains d'entre eux gagnent plus que le SMIC[294]. Dans leur cas, ce qui semble faire défaut, c'est le fait de ne pas avoir de papiers d'identité en règle (avant 1995). Six locataires avec bail gagnent moins de 4 500 francs et dix plus de 4 500 francs par mois. Il est difficile de connaître la part des squatteurs qui gagnent plus ou mois de 4 500 francs par mois puisqu'il manque le revenu de 13 squatteurs. Néanmoins, si l'on ne considère que les squatteurs relogés (dans ce cas il ne manque que trois données), on constate que 50% d'entre eux gagnent moins de 4 500 francs par mois et l'autre moitié plus de 4 500 francs. Pour ne pas biaiser la comparaison, considérons dans le cas des locataires avec bail, uniquement ceux qui sont relogés : sur les 14 locataires relogés (18 locataires en tout), sept gagnent moins de 4 800 francs et sept gagnent plus de 4 800 francs. L'on constate que la différence de revenu entre locataires et squatteurs relogés n'est pas énorme. Par contre, il est fort probable que si l'on avait fait ce même calcul en considérant squatteurs et locataires, sans distinction de relogement, l'écart aurait été beaucoup plus important. En effet, les deux locataires avec bail qui n'ont pas été relogés mais dont on connaît le revenu, ont un revenu supérieur à la moyenne de leur catégorie puisqu'il s'élève à 6 500 francs et 9 500 francs (le plus haut revenu). Pour les squatteurs non relogés, hormis deux exceptions, les revenus connus sont inférieurs à la moyenne ou inconnus ; or, il a été constaté, qu'en règle générale, le manque de données était souvent le corollaire d'une situation complexe à tout point de vue (financier, régularisation...).

Par ailleurs, 14 locataires ont une carte de résident à jour, la moitié a été régularisée avant la grande opération de régularisation, l'autre moitié pendant. Il est fort probable que dans le cas des locataires, la régulation de 1995 ne soit qu'une mise à jour pour ces personnes qui ne pouvaient pas faire le renouvellement auparavant puisqu'elles n'avaient

294) Le SMIC mensuel de 1998 s'élève à 6 797, 18 francs.
http://www.cdg-64.fr/Cdg/Gesp/Documents/SMIC_HISTO_1980.pdf, consulté le 6 juin 2016.

plus de quittance de loyer récente. Il n'est cependant pas possible de l'affirmer puisqu'il n'est pas indiqué sur la liste s'il s'agit d'un renouvellement ou non. Autrement, deux locataires sont de nationalité française ; et dans deux cas ce n'est pas indiqué. Les locataires habitent manifestement l'immeuble depuis plus d'une dizaine d'années puisqu'ils s'y sont installés en possession de baux. Le fait qu'ils ne soient pas entrés dans l'immeuble en tant que squatteurs mais qu'ils le sont devenus par la force des choses et aussi le fait qu'ils soient en France depuis un certain temps, permettent d'expliquer qu'ils aient des revenus supérieurs et moins de problèmes de régularisation que les autres foyers de l'immeuble. Pour les squatteurs, la détention de papiers d'identité en règle n'est pas indiquée dans 15 cas sur la liste de 1997 ; mais par contre, huit d'entre eux seront relogés donc obtiendront, après 1997, leur carte de résident. 7 sont régularisés avant 1995 et il y a un Français. 19 sont régularisés à partir de 1995 et un est indiqué comme étant en voie de régularisation ; dans le cas des squatteurs, il est probable que ces personnes étaient sans-papiers au départ, mais nous ne pouvons pas l'affirmer puisque, là encore, il n'est pas précisé s'il s'agit d'un renouvellement.

21 foyers sont constitués de deux personnes ou trois personnes sans enfants. Il peut s'agir d'une homme et d'une femme en couple sans enfants ; ou alors de deux ou trois hommes et/ou femmes célibataires en colocation, amis ou membres de la même famille. Sur les 17 foyers de deux personnes, nous connaissons la composition de 12 foyers : il y a sept couples homme/femme – un frère et une sœur qui habitent ensemble – Madame Clément*, propriétaire, et son fils majeur – et trois foyers de deux hommes, dont il est précisé, dans un cas, qu'il s'agit de deux cousins. Autrement, quatre foyers sont composés de trois personnes et la composition est précisée pour trois d'entre eux : dans l'un, on trouve trois frères – dans un autre, deux frères et un cousin – et dans le dernier, un homme et ses deux oncles.

Sur ces 21 foyers, trois foyers seulement sont locataires avec bail : il s'agit des foyers composés de deux cousins – de l'homme avec ses deux oncles – et de deux hommes, sans précision du lien entre eux. Il est fort probable, dans ces trois cas, qu'un seul habitait le logement au départ et qu'il héberge le(s) autre(s) membre(s) du foyer, avec le(s)quel(s) il entretient des liens parentaux ou amicaux.

Le revenu de 16 foyers est indiqué, sans compter le foyer de Madame Clément*, qui, parce qu'elle est propriétaire et touche une somme relativement importante (18 800 francs mensuels), constitue une exception. Les revenus des foyers composés de deux personnes (12 revenus connus) sont compris entre 1 962 et francs 8 411 mensuels : six foyers touchent une somme inférieure ou égale à 5 000 francs et six plus. Les trois revenus des foyers de trois personnes connus s'élèvent à 7 015 – 12 800 – et 15 300 francs par mois. En comparaison avec le revenu des hommes seuls, ces foyers gagnent beaucoup moins d'argent, en moyenne 2 600 francs par personne.

Les cinq foyers dont nous ne connaissons pas le revenu ne seront pas relogés ; pour deux d'entre eux, la détention d'une carte de résident valide n'est pas précisé – et deux autres sont sans-papiers, pour l'un il est d'ailleurs mentionné « non régularisable », sans précisions. Ceci permet de vérifier, une fois encore, l'hypothèse selon laquelle l'absence d'informations constitue la preuve d'une situation complexe. Autrement, dix foyers sont régularisés à partir de 1995 et/ou en voie de régularisation. Dans deux foyers seulement sur les 21, une personne sur les deux est en règle : dans celui du frère et de la sœur, le frère est régularisé avant 1995 – et dans un couple, la femme est Française et vit avec son compagnon qui est lui sans papiers, il semblerait que ce soit le seul cas de cohabitation entre un(e) Français(e) et une personne sans-papiers au 5/7.

Dix foyers sont constitués d'un adulte seul avec un ou deux enfants, trois dans un cas. Pour neuf foyers sur les dix, nous savons que l'adulte en question est une femme, pour le dixième cas, ce n'est pas précisé. Il est intéressant de constater qu'il n'y a quasiment pas de femmes célibataires seules au 5/7 (seulement une étudiante) mais, par contre, il y a des mères célibataires ; de même qu'il ne semble pas y avoir de pères célibataires (le doute subsiste pour un cas). On peut penser que ces hommes qui vivent seuls au 5/7 entretiennent une famille restée vivre dans le pays d'origine, cette hypothèse se vérifie, par ailleurs[295], dans certains cas ; alors qu'il ne paraît pas y avoir d'immigration féminine dans ce but. Par contre, en cas de rupture dans un couple, il semblerait que ce soit la femme qui soit en charge de garder les enfants.

295) Par exemple, Monsieur Benameur*, propriétaire, vit seul en France depuis plus d'une trentaine d'années, sa femme étant restée vivre en Algérie.

Leur revenu mensuel, connu pour sept foyers, est évalué en moyenne à 3 500 francs ; il est donc moins important d'environ 1 000 francs par rapport à celui des hommes célibataires. La famille avec trois enfants constitue une exception, avec un revenu mensuel évalué à 8 030 francs. Il est probable que cette mère reçoive des aides financières de l'Etat car nous savons que ces papiers sont en règle et qu'ils le sont depuis un certain temps puisque son certificat de résident est valide jusqu'en 1998. Par ailleurs, nous savons qu'il s'agit d'une femme divorcée, il est possible que son ex-conjoint lui envoie une pension alimentaire pour les enfants. Dans neuf cas sur dix, il s'agit d'une occupation illégale ; seule une famille avait à l'origine un bail de location.

Trois femmes ont été régularisées à partir de 1995, deux étaient régularisées avant 1995 et deux sont en voie de régularisation ; trois cas ne sont pas indiqués. La question de la régularisation des enfants ne se posent pas puisqu'ils sont nés en France.

Enfin, 41 foyers sont des familles composées d'un couple homme/femme et de leur(s) enfant(s) : dix familles ont un enfant – sept en ont deux – sept également ont en trois – six familles ont quatre enfants – huit en ont cinq – plus, une famille de six enfants, une famille de huit enfants et enfin, une famille polygame composée d'un mari, de ses deux épouses et de leurs trois enfants.

La grande majorité de ces familles est régularisée ou en voie de régularisation fin 1997 : 11 d'entre elles étaient déjà régularisées avant 1995 – dix sont régularisées ou en voie de régularisation (un seul cas) à partir de 1995 – et, pour huit familles, l'homme était régularisé avant 1995 et la femme à partir 1995. Pour ces cas-là, on peut supposer que l'homme est d'abord arrivé seul en France, puis la femme et les enfants ont suivi. C'est d'ailleurs l'histoire d'un monsieur venu d'Afrique noire qui raconte, dans le documentaire réalisé par Thomas Pendzel, être arrivé en premier en France et avoir dormi « à l'hôtel, à droite, à gauche » avant que sa femme le rejoigne et qu'ils s'installent ensemble au 5/7[296]. Pour les neuf familles dont la régulation n'est pas mentionnée sur la liste, nous savons qu'elles sont ou seront régularisées puisque toutes relogées.

Concernant leur revenu, on peut distinguer les familles qui ont entre un et trois enfants, des familles qui comptent quatre à huit enfants. Le premier cas compte 26

296) Pendzel Thomas, *5-7 rue Corbeau*, Groupe de recherches et d'essais cinématographiques et Forum des images (producteurs), coll. G.R.E.C, Paris Île-de-France, 2007, documentaire visuel et sonore couleur, 58 min.

foyers ; un seul revenu n'est pas indiqué. Le revenu médian de ces familles est estimé à 6 500 francs par mois à peu près, avec un revenu minimum de 3 200 francs et maximum de 11 720 francs. Pour les familles plus nombreuses, deux revenus ne sont pas indiqués. Le revenu médian des 14 foyers connus est d'environ 9 300 francs mensuels, avec un revenu minimum de 5 280 francs et maximum de 21 324 francs. Les familles de plus de quatre enfants gagnent près d'un tiers de plus que les familles qui comptent moins de trois enfants ; elles doivent vraisemblablement bénéficier d'aides financières en plus de leur revenu, mais l'absence de renseignements sur cette question ne permet pas de l'affirmer et auquel cas, de savoir d'où provient cette aide. À noter que trois des quatre familles comptant moins de trois enfants et entrées dans l'immeuble en possession de baux touchent un revenu largement supérieur à la moyenne des familles de même taille, avec une moyenne de 10 000 francs mensuels, soit près de 3 500 francs de plus que la moyenne de leur catégorie. On peut supposer, dans leur cas, que le couple était installé dans le logement avant d'avoir des enfants et s'est retrouvé bloqué au 5/7 parce qu'il ne recevait plus de quittance de loyer donc n'avait plus la possibilité de renouveler leurs papiers et/ou de faire une demande en logement social. Concernant les deux familles locataires de plus de quatre enfants, cette analyse ne fonctionne pas car l'une des familles gagnent moins de 9 300 francs par mois (5 200 francs) et l'autre plus (12 617 francs).

Il est intéressant de constater qu'il y a moins d'informations manquantes concernant les familles, ce qui montre, d'une part, la relative stabilité de ces foyers par rapport aux autres ; et d'autre part, la volonté peut-être plus marquée des associations et des pouvoirs publics de reloger les foyers dans lesquels il y a des enfants. À noter que les familles monoparentales introduites précédemment sont aussi globalement mieux renseignées que les foyers sans enfants.

– La prise en charge des relogements

Les documents conservés aux Archives de Paris ne fournissent pas de renseignements sur la prise en charge du relogement des habitants de l'immeuble ; le propos suivant s'appuiera donc uniquement sur les informations fournies par Sylvie Scherer et Paule L-K.

C'est l'association l'Armée du Salut qui va être mandatée par l'Hôtel de Ville pour gérer le relogement des habitants. Ce ne sont ni les associations ni la Mairie d'arrondissement qui l'ont suggéré, Sylvie Scherer précise d'ailleurs :

> *« Nous, on pensait que c'était le travail des services sociaux mais apparemment ils étaient débordés (...) nous, on ne les connaissait pas, ils n'étaient pas sur l'arrondissement, pourquoi c'est eux qui ont été retenus par la Ville, je crois qu'il n'y a jamais eu d'explications là-dessus ».*

Il est probable que cette association ait été choisie parce qu'elle était en lien avec l'Hôtel de Ville, Marie-Thérèse Hermange, présidente de l'Armée du Salut, étant adjointe aux affaires sociales.

Un local est mis à leur disposition dans l'immeuble pour pouvoir recevoir les personnes. La Ville sollicite l'ensemble des bailleurs sociaux mais c'est l'Armée du Salut qui est chargée de monter les dossiers et d'accompagner les gens pour les visites. Cependant, il importe pour les militants sur l'immeuble de « s'assurer qu'ils travaillent correctement » souligne Paule L-K. : pour cela, un membre du 5/7 AUTREMENT va être embauché par l'Armée du Salut, ce qui va permettre à l'association de donner son avis sur les logements proposés, voire d'échanger les logements si elle trouve un logement mieux adapté à une autre famille... À cette période, le 5/7 AUTREMENT compte beaucoup moins de membres, c'était surtout le recensement qui nécessitait le plus de main d'œuvre : trois membres sont encore actifs et disponibles toute la journée, plus Sylvie Scherer et un autre élu local, Jean-Pierre Leroux, à la Mairie d'arrondissement. Pour les situations complexes, c'est le 5/7 AUTREMENT qui prend le relais de l'Armée du Salut et négocie avec la Ville pour trouver d'autres solutions. On remarque que, comme pour l'expropriation des copropriétaires de l'immeuble, l'Hôtel de Ville est plus investi dans le déroulement des relogements que la Préfecture. Paule L-K. explique que les foyers les plus difficiles à reloger sont ceux des hommes célibataires ;

parce qu'il y en a beaucoup, qu'ils sont plus difficilement régularisables que les familles, qu'ils ne sont pas prioritaires... En règle générale, lorsqu'un immeuble doit être évacué et les occupants relogés, les hommes célibataires étrangers finissent par être placés en foyer de travailleurs. Au 5/7, hormis ceux qui sont partis de leur plein gré, les hommes célibataires vont tous être relogés en logement social dans Paris *intra-muros*, car l'association va faire en sorte que ce soit le cas, en employant parfois des moyens détournés : par exemple, sur certains logements où ils sont plusieurs, celui qui a des papiers est inscrit comme titulaire et s'engage à reloger les autres etc... Sur ce point-là, Paule L-K. explique :

> *« Ça, les professionnels ne le font pas (...) parce que sur cette opération, il y a le côté professionnel et le côté militant : le professionnel reste dans le cadre de la loi, le militant il veut obtenir donc il invente. On a toujours eu cette articulation-là, professionnel et militant. Sur le relogement, quand l'Armée du Salut disait à quelqu'un "bah nous on ne peut pas vous reloger", nous on disait "eux, ils ne peuvent pas, mais nous, on a votre cas, on va trouver une solution" et on a trouvé une solution pour tout le monde ».*

On retrouve ici une des différences fondamentales entre les grandes associations humanitaires et les petites associations locales, que nous avons longuement analysé dans le premier chapitre : l'association 5/7 AUTREMENT s'investie pour la cause des habitants de cet immeuble en particulier et est décidée à faire en sorte que tous soient relogés, même les hommes célibataires qui, d'ordinaire, sont placés en foyer de travailleurs. De même, une mère célibataire d'un enfant, ne peut pas être relogée puisqu'elle est toujours sans-papiers ; l'association va la placer dans un squat du Xème arrondissement en attendant sa régularisation mais elle reste répertoriée sur le 5/7 et sera relogée en logement social, une fois régularisée. Ou encore, il y a le cas particulièrement complexe de la famille polygame qui sera relogée dans le parc de logement privé de la Ville de Paris.

Par ailleurs, l'association 5/7 AUTREMENT maintient en permanence la pression sur la Ville et sur l'Armée du Salut. Il est arrivé que l'opération de relogement soit ralentie au moment où il y avait des incendies à Paris et donc des gens à reloger en urgence, pour autant, Paule L-K. précise :

> *« Dès qu'on (5/7 AUTREMENT) voyait que les logements arrivaient moins vite, on s'arrangeait pour avoir quelque chose dans la presse. Il ne fallait pas laisser tomber la pression parce que sans cela, on tombait dans l'oubli ».*

De même, l'association s'occupe de contacter Tony Dreyfus pour débloquer certaines situations. Par exemple, Paule L-K. explique qu'une société HLM refusait systématiquement les habitants du 5/7 ; au bout de trois refus, elle est allée voir le maire d'arrondissement qui a appelé le directeur et « ça a chauffé » précise t-elle. La société HLM a fini par prendre des habitants, alors « peut-être qu'ils ont choisi, mais ils ont pris leur quota de 5/7 ». Selon Paule L-K., les bailleurs sociaux sont généralement réticents à prendre des gens qui ont connu la mobilisation parce qu'ils ont appris à revendiquer et sont plus difficiles à gérer.

Enfin, le dernier travail concernant le relogement consiste, pour le 5/7 AUTREMENT, à appeler la Mairie pour signaler qu'un logement doit être muré après le déménagement de ses occupants. Il faut agir rapidement avant que le logement soit de nouveau occupé.

– Les foyers relogés

Sur les 139 foyers recensés, nous savons avec certitude que 105 foyers seront relogés en logement social dans Paris *intra-muros*, puisque la dernière liste de recensement mentionne les adresses de relogement.

43 hommes célibataires sur les 63 initialement recensés vont être relogés ; 34 dans un logement type F1 et neuf dans un logement type F2. Sur ces neuf hommes relogés seuls dans un F2, sept ont un revenu supérieur à la moyenne de leur catégorie, c'est-à-dire au-dessus de 4 500 francs mensuels, ce qui explique peut-être qu'ils aient obtenu un logement avec deux pièces. Cependant, la superficie des logements n'est pas indiquée, il peut donc s'agir de petits logements F2, de même taille que certains F1. De plus, il est fort probable aussi que certains hommes qui vivaient seuls au 5/7 soient relogés à deux, comme nous l'avons expliqué précédemment. D'ailleurs, pour un des neuf foyers relogés en F2, il est indiqué que Monsieur A. devait initialement accueillir Monsieur B. ; vraisemblablement, cela ne s'est pas fait puisque Monsieur B. sera relogé seul dans un F1 quelques mois après Monsieur A., qui gardera cependant son logement F2.

20 hommes célibataires ne vont donc pas être relogés en logement social.

Deux sont indiqués comme « jamais vus » sur la dernière liste, pourtant ils devaient être dans l'immeuble dans les années 1995/1996 puisque régularisés à cette période ; ceci pourrait expliquer qu'ils soient connus du 5/7 AUTREMENT et de la Mairie d'arrondissement et donc inscrits sur la liste, alors qu'ils sont déjà partis au moment où commencent les relogements. Trois sont « partis » dont Monsieur Messi*, propriétaire malade, dont nous avons déjà évoqué l'histoire. Pour les deux autres, il n'y a aucune information concernant leur revenu et leur régularisation, nous savons seulement qu'il s'agit de squatteurs. Contrairement aux « jamais vus », ceux qui sont « partis » sont certainement encore dans l'immeuble au moment où commencent les relogements ; ils sont peut-être partis au début des relogements puisqu'aucun d'entre eux ne semblent avoir eu de propositions de relogement, ou alors après, lorsque l'immeuble doit être définitivement évacué pour être démoli. En effet, Paule L-K. explique que pour certains, le squat est une aubaine parce qu'ils ne sont pas contraints de payer un logement et ils vont préférer partir plutôt que d'être relogés. Deux hommes sont « retournés au pays », ils étaient pourtant tous deux régularisés. Monsieur Benameur*, propriétaire au 5/7, dont la femme est restée vivre en Algérie, a décidé de rentrer pour sa retraite, ce qui n'a rien d'exceptionnel. L'autre monsieur, en revanche, a refusé deux propositions de relogement avant de décider de retourner au pays, ce qui peut apparaître paradoxal au premier abord. De même, trois hommes vont finalement renoncer au relogement après avoir reçu une ou deux propositions de relogement et deux n'iront jamais signer leur bail de location.

Cette attitude peut paraître paradoxale, au premier abord, mais s'avère en réalité assez classique. Annie de R-M, militante à l'Armée du Salut en charge du relogement des habitants du 5/7, évoque rapidement ce phénomène dans un reportage télévisé, diffusé sur France 3 en novembre 1998[297]. Elle explique que ces personnes, qui vivent dans un taudis, ont tellement « rêvé le logement » qu'au moment où le rêve se concrétise, elles paniquent, prennent peur, peur de rompre avec les habitudes quotidiennes, de rompre avec l'environnement connu et maîtrisé... et reculent au moment dernier.

297) France 3, « Pas de toit pour toi », coll. La preuve par trois, 26 novembre 1998, début 23:35, 12min45.

Paule L-K. exprime à peu près la même idée :

> *« Le relogement, c'est quand même une révolution. Et les gens qui quittent les taudis, c'est très très difficile et douloureux, en même temps. Un logement, c'est un mythe, ils ne pouvaient pas l'atteindre, et tout d'un coup, ça devient réel. C'est le rêve qui devient réalité. Et ce sont des moments très très difficiles, ou à la limite, ils refusent le logement au dernier moment ».*

Lors du chapitre deux, nous avions évoqué l'entre-soi protecteur rassurant que constitue un lieu comme le 5/7 pour les primo-arrivants. Fatalement, cet entre-soi est rompu lorsque les habitants sont relogés en logement social ; ce qui est quelque chose d'insurmontable pour certaines personnes. Les sociologues Pascale Dietrich-Ragon[298] et Florence Bouillon[299] ont souvent été confrontées à ce genre d'attitude auprès de leurs enquêtés, preuve qu'il ne s'agit absolument pas d'un phénomène propre au 5/7.

Autrement, il y a quatre cas particuliers : Monsieur Diallo*, propriétaire, qui ne demande pas de relogement – l'étudiante, qui a reçu une proposition de relogement qui n'a pas abouti – Monsieur K. qui devait initialement être relogé par Monsieur C. et qui, apparemment, ne sera pas relogé ni avec ce dernier, ni dans un autre appartement – enfin, un monsieur pour lequel il est indiqué « solution 5/7 » sans précision ; ce monsieur est Français donc ce n'est pas un problème de papiers qui empêche son relogement en logement social, peut-être connaît-il des difficultés personnelles autres qui ont nécessité son relogement dans un institut spécialisé...

Pour quatre hommes, la raison pour laquelle ils n'ont pas été relogés n'est pas précisée.

Concernant les 21 foyers composés de deux ou trois personnes sans enfants, près de la moitié va être relogée en logement social. Cinq couples sont relogés : quatre dans un F2 et un dans un F1 ; le couple relogé dans un F1 est celui dont le revenu est le plus bas (2 450 francs mensuels). Le foyer composé de deux cousins, le foyer composé du frère et de la sœur et le foyer composé de trois frères vont être relogés dans un F2. Sauf exception, on peut noter que le relogement reprend la composition des foyers, ne sépare pas les personnes qui vivaient ensemble au 5/7. Concernant les cinq foyers de deux personnes relogés dont nous ne connaissons pas le sexe : quatre vont être relogés, deux

298) Dietrich-Ragon Pascale, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Presses Universitaires de France, 2011, 316 pages.
299) Bouillon Florence, *Le squat : problème social ou lieu d'émancipation ?*, Paris, Éditions Rue d'Ulm, 2011, 95 pages.

en F2 et deux en F1 ; pour ces derniers, on peut donc supposer qu'il s'agit de deux couples homme/femme.

10 foyers de cette catégorie ne vont donc pas être relogés. Madame Clément*, propriétaire, qui va préférer acheter un nouvel appartement plutôt que de demander un relogement en logement social, et deux foyers composés de deux hommes et un autre foyer composé de trois personnes dont on ne connait pas le sexe sont indiqués comme étant « partis ». Un couple est « non régularisable », on imagine dans leur cas qu'ils sont partis, et un autre couple est « retourné au pays », ce qui est étonnant dans la mesure où il a été régularisé en 1995/1996. Le dernier foyer de deux personnes est indiqué comme « pas légitime pour le 5/7 AUTREMENT », il s'agit du foyer qui avait revendu son logement en décembre 1997 à une autre famille ; il sera relogé à Gagny. Autrement, le foyer composé d'un homme et de ses deux oncles et celui composé de deux frères et leur cousin ne vont apparemment pas être relogés puisqu'aucune adresse et aucune date de signature de bail ne sont inscrites, pourtant les deux foyers avaient reçu une ou deux propositions de relogement. On peut supposer que, soit ils ont renoncé au relogement, soit ils ne sont jamais allés signer leur bail de location.

Sur les 51 familles, pour seulement une famille monoparentale, aucune adresse de relogement, ni date de signature du bail de location ou commentaire n'est indiquée.
Concernant les six familles monoparentales qui comptent un seul enfant : deux sont relogées en F2 – deux en F3 – une n'est pas relogée semble t-il – et pour la dernière, il est précisé « solution 5/7 AUTREMENT » puisqu'il s'agit de la dame qui sera placée dans un squat en attendant sa régularisation. Les trois familles avec deux enfants et la famille avec trois enfants sont toutes relogées en F3.

Les 41 familles biparentales sont toutes relogées. Sur les dix familles composées d'un seul enfant, deux sont relogées en F2, sept en F3 et une en F4 – cinq des sept familles avec deux enfants sont relogées en F3, les deux autres en F4 – deux familles composées de trois enfants sont relogées en F3 et cinq en F4 – deux familles de quatre enfants en F4, trois en F5 et une en F6 – pour les familles qui comptent cinq enfants, il y en a une en F4 et les sept autres en F5 – celles de six enfants et de huit enfants sont relogées en F5 – enfin, la famille polygame qui compte trois enfants est relogée en F4.

Des familles de même taille peuvent donc se voir attribuer des logements qui ne comprennent pas toujours le même nombre de pièces ; néanmoins, toutes les familles de plus de quatre enfants sont relogées au minimum dans un F4. De plus, le nombre de pièces que comporte un appartement n'est pas toujours significatif puisque par exemple, un F2 peut compter une chambre à part et un double salon qui compte pour une seule pièce mais dont une partie peut être transformée en chambre. L'attribution d'un logement qui comporte plus ou moins de pièces, au sein d'une même catégorie de famille, ne dépend pas uniquement d'une différence de revenu entre les familles. En effet, à plusieurs reprises, on peut observer que certaines familles qui obtiennent un logement avec plus de pièces qu'une autre famille de même taille qui touche un revenu parfois largement supérieur au leur, ont refusé plusieurs propositions avant de signer leur bail ; alors qu'à l'inverse, la famille avec un revenu supérieur a signé la première proposition qui lui a été faite : par exemple, la famille B. est composée de quatre enfants et touche un revenu largement inférieur à la moyenne de sa catégorie puisqu'il s'élève à 5 280 francs par mois (moyenne de 9 300 francs mensuels pour la catégorie familles nombreuses), cette famille va se voir attribuer un F5 – à l'inverse, la famille D. qui compte quatre enfants également et touche un revenu mensuel de 12 600 francs à peu près, soit plus du double de la famille B., va pourtant être relogée dans un F4. La différence notable entre ces deux familles est que la famille B. va refuser deux propositions avant d'accepter la troisième alors que la famille D. signe la première proposition qui va lui être faite. Il faudrait avoir les détails précis sur les logements : connaître notamment leur superficie et approfondir les études sur la localisation préférentielle, bien que dans ce cas en particulier les deux logements sont proches l'un l'autre, pour pouvoir affirmer de manière formelle que plus une famille est exigeante, plus elle aura de chances d'obtenir un meilleur logement, malgré le revenu.

Sur les quatre foyers dont nous ne connaissons pas la composition, un seulement sera relogé puisqu'une adresse de relogement est indiquée, mais nous ne savons pas le type de logement dont il s'agit.

Tableau récapitulatif des relogements en logement social dans Paris *intra-muros* :

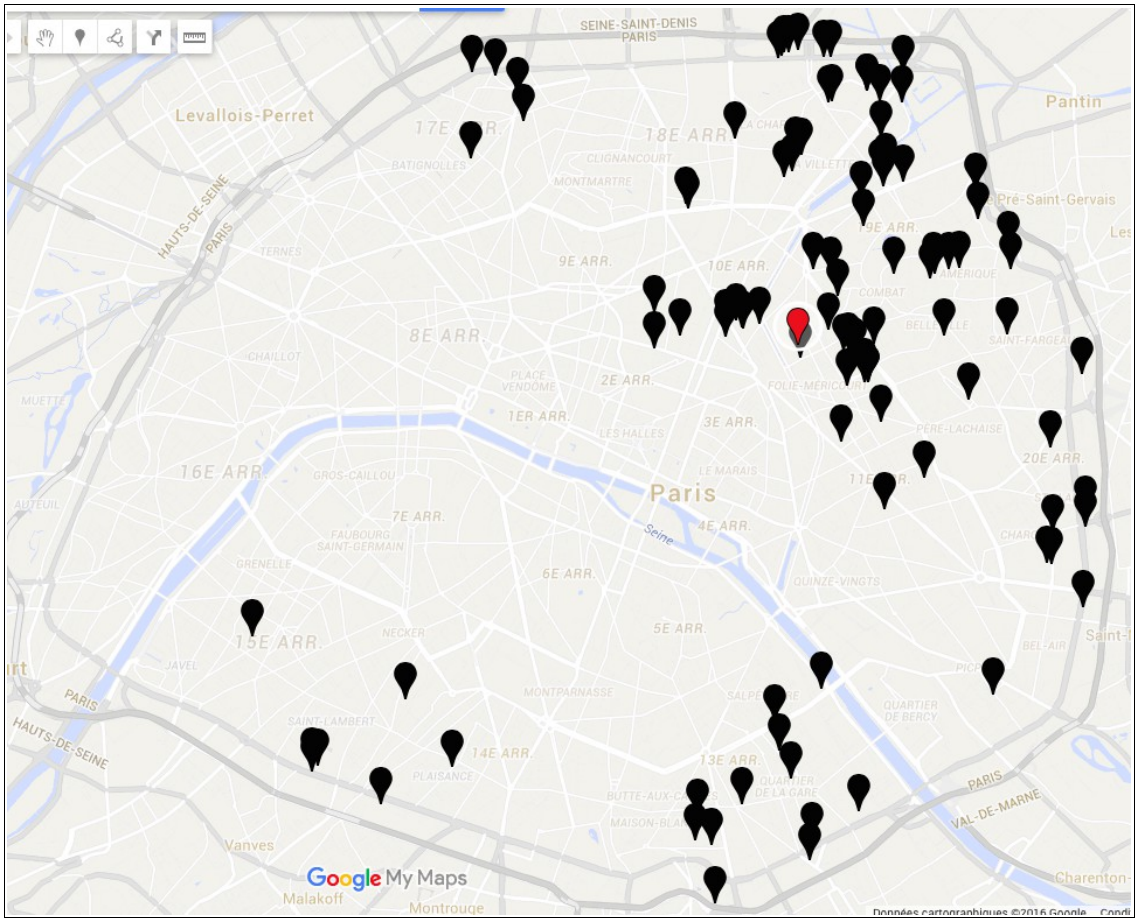
Composition des foyers	Total de foyers	Total de foyers relogés	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F?
Hommes seuls	62 + 1 étudiante	43	34	9					
Couples h/f	7	5	1	4					
Deux pers. hors couple	5 + 5 composition inconnue/incertaine	6	2	4					
Trois personnes	4	1		1					
Familles mono/ biparentales 1 enfant	16	14 (+ 1 sol. 5/7 A.)		4	9	1			
Familles mono/ biparentales 2 enfants	10	10			8	2			
Familles mono/ biparentales 3 enfants	8 + 1 famille polygame	9			3	6			
Familles mono/ biparentales 4 enfants	6	6				2	3	1	
Familles mono/ biparentales 5 enfants	8	8				1	7		
Familles mono/ biparentales 6 enfants	1	1					1		
Familles mono/ biparentales 8 enfants	1	1					1		
Composition inconnue	4	1							1
	139	105	37	22	20	12	12	1	

La date de signature du bail de location est indiquée pour 95 des 105 foyers relogés. Les relogements vont s'étaler entre janvier 1998 et décembre 1999, cependant, la moitié des foyers de l'immeuble sont déjà relogés en août 1998 et il n'en reste plus qu'une petite dizaine à reloger en 1999. Les familles ne sont pas spécialement prioritaires par rapport aux hommes célibataires, et d'ailleurs, Paule L-K. explique que les relogements sont effectués en fonction des propositions de logement faites par les bailleurs sociaux.

Finalement, en l'espace d'une année seulement, tous les habitants du 5/7 seront relogés alors que les pouvoirs publics et les médias estimaient qu'il faudrait deux à trois ans pour y parvenir. D'ailleurs, le 5/7 sera fermé avant tous les autres immeubles sur lesquels une procédure loi Vivien était engagée depuis 1996.

– La localisation des relogements

Localisation des relogements :



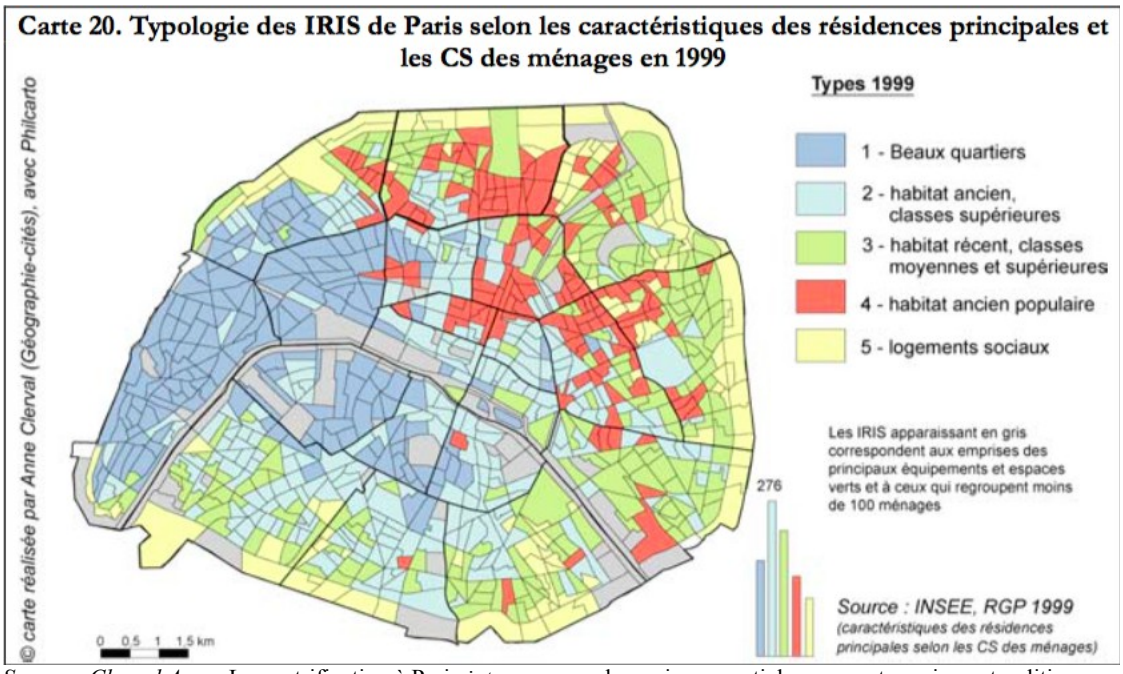
Fond de carte : programme Google My Maps.

Légende :

5/7 rue Jacques Louvel Tessier

Une adresse de relogement

On observe que la grande majorité des foyers sont relogés dans le quart nord-est de la capitale : 12 foyers dans le Xème arrondissement – 14 dans le XIème – 10 dans le XVIIIème – 32 dans le XIXème – et, 12 dans le XXème ; 80 foyers sur un total de 104, soit un peu plus des trois quart. 12 foyers sont relogés dans le XIIIème arrondissement, 5 dans le XVème, 3 dans le XVIIème, 2 dans le XIIème et 2 également dans le XIVème.



Source : Clerval Anne, La gentrification à Paris *intra-muros* : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, thèse de doctorat d'Université, Paris : Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, soutenue le 4 décembre 2008, 603 pages, p.244.*

Si l'on regarde la carte, ci-dessus, élaborée par la géographe Anne Clerval, qui reprend la typologie des IRIS de Paris en 1999, on constate que la localisation des relogements en dehors du quart nord-est de la capitale correspond *grosso modo* aux secteurs dans lesquels on trouve une majorité de logements sociaux : c'est-à-dire à la limite entre Paris et le périphérique dans le XVème, XIVème et XVIIème arrondissement et dans le secteur rénové des années 1960 du XIIIème arrondissement.

Aucun foyer n'est relogé dans le centre historique de Paris, c'est-à-dire le Ième – IIème – IIIème – IVème – Vème – VIème et VIIème arrondissement ; ni dans ce

qu'Anne Clerval appelle les « beaux quartiers », c'est-à-dire le XVIème – le VIIème – le VIIIème et le IXème arrondissement, dans une moindre mesure. Ceci s'explique par le fait qu'il y a très peu de logements sociaux dans ces arrondissements ; mais aussi parce que les associations et la Mairie d'arrondissement vont s'efforcer de reloger les habitants du 5/7 à proximité de leur espace vécu et à proximité les uns des autres.

2. L'accompagnement social des habitants relogés

Là encore, les documents conservés aux Archives de Paris ne fournissent pas de renseignements sur l'accompagnement social des habitants relogés ; le propos suivant s'appuiera donc uniquement sur les informations fournies par Sylvie Scherer et Paule L-K.

– Aide à l'ameublement des nouveaux logements

Pour aider les foyers relogés à meubler leur nouvel appartement, l'association 5-7 AUTREMENT va passer un accord avec l'association Emmaüs Neuilly-sur-Marne, nous apprend Paule L-K. ; parce qu'ils n'avaient évidemment pas beaucoup de mobilier au 5/7 et peu de moyens financiers pour s'équiper. L'association Emmaüs Neuilly-sur-Marne avait déjà aidé à organiser le campement devant l'immeuble. Une liste avec l'équipement minimum est établie : elle comprend l'électroménager de base comme la machine à laver le linge, le réfrigérateur, la cuisinière..., des lits, une table et des chaises... ; et les familles peuvent aussi demander ce dont elles ont particulièrement besoin. Il existe deux formules au choix. Dans la première, tout est donné gratuitement aux relogés et livré chez eux, mais par contre ils n'ont pas le choix, Emmaüs leur amène ce qu'ils ont. Pour la seconde, les relogés doivent donner une participation très modique, l'association 5-7

AUTREMENT les emmènent dans le local Emmaüs à Neuilly-sur-Marne d'où ils peuvent choisir ce qu'ils veulent et ils sont ensuite livrés chez eux.

– Suivi social dans le nouveau logement

Mais pour l'association 5-7 AUTREMENT, le relogement et l'aide à l'emménagement ne suffisent pas, elle exige qu'un suivi social des habitants soit mis en place. Initialement, l'accompagnement social des relogés est prévu par la loi Vivien ; il s'agissait, d'ailleurs, d'un l'élément novateur dans cette loi permettant d'afficher une dimension sociale par rapport à la Rénovation Urbaine. Pourtant, comme cela a été souligné dans l'introduction, les historiens s'accordent à dire qu'en réalité, l'accompagnement social n'a pas véritablement été effectif et/ou peu efficace, notamment pour les étrangers. À l'époque, cela consistait *grosso modo*, en ce qui les concerne, à les regrouper dans des cités de transit destinées à les éduquer ; ce type d'accompagnement social s'est avéré être un véritable échec.

La nécessité d'un suivi social pour les habitants du 5/7 était apparue quelques temps avant la mise en route de la procédure loi Vivien, lorsqu'une première famille avait été relogée. Sylvie Scherer raconte :

> *« Non seulement, il n'a pas eu d'ouverture de droits mais c'est surtout qu'au bout de six mois, il a failli être expulsé de son logement parce qu'on s'est rendu compte que ce monsieur et sa famille (...), ces gens-là venaient d'un taudis où il n'y avait que de l'eau froide au robinet, pas partout et pas toujours ; les WC, c'était des WC à la turque au bout du couloir ; les chauffages, c'était des machins branchés plus ou moins brinquebalants... donc niveau confort, voilà. Ces gens arrivent dans un espace, vous imaginez, c'est merveilleux il y a de l'eau chaude qui coule au robinet, ils regardaient couler l'eau chaude. Le chauffage au sol (...) s'il faisait chaud, qu'est-ce qu'ils faisaient, ils ouvraient les fenêtres. Ils se sont retrouvés au bout de six mois avec des factures d'eau et d'électricité liée au chauffage qu'ils n'étaient pas en mesure d'assumer. On s'est dit "là, il y a un problème", on les a passé d'un taudis à un truc avec tout le confort moderne mais qu'ils sont incapables de gérer tout simplement parce qu'on ne leur a pas appris. (...) ».*

Il ne faut pas perdre à l'esprit que ces personnes ont toujours vécu, en France, au 5/7 ou dans d'autres endroits semblables. Certains, notamment les jeunes femmes maliennes, sont passés directement de leur village de brousse en Afrique, au 5/7. Puis, au 5/7, ils n'avaient pas à payer l'eau, ni l'électricité... La vulnérabilité de ces personnes tient aussi au fait qu'elles ne connaissent pas les codes de la société et les logiques du

système dans lequel elles sont désormais. D'autant plus vulnérables que le travail d'accompagnement social qui doit être effectué par les services sociaux n'est pas toujours bien réalisé. Paule L-K. explique avoir découvert, au moment où cette famille est retournée voir l'association en disant qu'elle allait être expulsée, que les services sociaux n'avaient pas fait les ouvertures de droits et que l'assistante sociale leur faisait la morale en disant qu'ils n'étaient pas capables de vivre normalement et qu'ils n'étaient pas responsables, « elle les coulait » ajoute t-elle...

Après cette première expérience de relogement catastrophique, l'association en conclut qu'il y a tout un travail à effectuer pour que les habitants du 5/7 sachent être locataires, sachent habiter dans des logements modernes et connaissent leurs droits pour être en mesure de se défendre. Ils doivent comprendre que l'endroit dans lequel ils vivent désormais est beaucoup plus sécurisant et confortable, mais que cela justifie qu'à la fin du mois, il faille payer un loyer, que dans ce loyer, il y a des charges avec des estimations de consommation ; qu'ils vont aussi recevoir une facture d'électricité, à part etc. Il faut aussi leur apprendre à utiliser l'électroménager et le chauffage et aussi à entretenir leur logement, par exemple, comment nettoyer du carrelage, une salle de bain etc. Et puis, il y a aussi tout un travail sur le plan administratif pour s'assurer que ces personnes ont un compte en banque et qu'elles reçoivent bien l'argent dont elles peuvent légitimement bénéficier comme le Revenu Minimum d'Insertion (RMI) ou les allocations familiales, pour s'assurer que toutes les ouvertures de droits ont bien été faites etc. Tout ce travail d'accompagnement social va également être effectué par l'Armée du Salut.

Là encore, il est intéressant de constater qu'une procédure législative n'est pas quelque chose de figer, surtout au début, lorsqu'il s'agit encore de la préciser, et qu'elle s'adapte en fonction des situations et des personnes qui la mettent en œuvre. Pour Sylvie Scherer, « le fait que l'on ait obtenu cet accompagnement social, après il était évident pour toutes les opérations de résorption de l'habitat insalubre ». Il est effectivement très probable que le 5/7 ait participé à faire évoluer la manière de faire de l'accompagnement social par la suite.

L'association 5/7 AUTREMENT ne sera pas dissoute et les militants les plus engagés continueront de travailler au suivi des familles relogées pendant encore une

voire deux années. « Ils nous appelaient quand ça n'allait pas. C'est qu'il y a eu un lien très fort qui s'est établi avec les habitants, un rapport de confiance, un lien d'amitié », explique Paule L-K. Lorsque nous lui demandons quelle a été, selon elle, la contribution de la mobilisation des riverains et de la Mairie d'arrondissement, elle avoue qu'il est difficile de savoir exactement. Avant la mobilisation des riverains, il arrivait que certaines petites mobilisations d'habitants, au sein de l'immeuble, se mettent en place à la suite d'incidents ou pour réclamer l'eau ; mais « en général, la Mairie libérait un logement pour le leader. Ça faisait tomber la pression et c'était reparti pour je ne sais pas combien de temps », nous apprend Paule L-K. Ainsi, elle pense que si les riverains ne s'étaient pas mobilisés de la sorte, la famille de Djamila K. aurait été relogée, et peut-être aussi un autre foyer, mais les autres habitants de l'immeuble auraient continué à vivre dans leur taudis. Puis, elle imagine que s'il y avait eu un incendie de grande ampleur, nécessitant l'évacuation des habitants, l'Hôtel de Ville aurait payé quelques jours d'hôtel à ces familles puis les aurait « renvoyé dans la rue ».

Au-delà du relogement, « on leur a apporté pleins de choses, c'est évident, et ils nous ont apporté pleins de choses », explique Paule L-K. La mobilisation dépasse largement le cadre du relogement des habitants, il y a eu le soutien scolaire, l'organisation de sorties et de vacances pour les enfants, mais aussi, l'accompagnement des toxicomanes, tout un travail réalisé sur le droit des femmes et des enfants... :

> *« Aucune femme ne s'est plainte d'être battue. (...). Jamais elles ne se sont plaintes quand elles étaient là-bas. Et elles ont commencé à se plaindre d'être battues quand elles ont déménagé, qu'elles avaient retrouvé une certaine dignité en fait. Et puis, les familles où il y avait cinq enfants, où ils vivaient dans deux pièces, y avait deux grands lits point barre. Ça veut dire que les adultes, les ados dormaient dans le même lit, garçons et filles, la promiscuité et tout ce que cela peut impliquer comme violences familiales... Les conditions de vie masquées tout le reste en fait. Après, y a beaucoup de choses qui sont sorties ».*

On observe ici ce que Pascale Dietrich-Ragon a mis en évidence dans ses travaux : pour beaucoup de personnes relogées, l'accession au logement décent représente une première reconnaissance sociale et marque très souvent le point de départ d'un « cercle vertueux » permettant *in fine* l'intégration dans la société française[300]. Sylvie Scherer nous apprend également qu'il y a eu quelques décohabitations ; notamment chez les familles maliennes polygames, les femmes ont été relogées seules avec leurs enfants.

300) Dietrich-Ragon Pascale, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Presses Universitaires de France, 2011, 316 pages.

Un autre événement a particulièrement marqué les habitants du 5/7, nous apprend Paule L-K. Lorsqu'une voiture va foncer dans les tentes, en mars 1998, les militants associatifs vont s'évertuer à faire en sorte que les personnes blessées aillent porter plainte, et l'agresseur sera condamné. Pour la première fois, certainement, les habitants du 5/7 étaient pris en considération selon les règles du droit commun :

> *« Y en a trois qui ont accepté de porter plainte. On est allé jusqu'au tribunal et l'agresseur a payé son amende. Et ça c'est quelque chose qui les a marqué ; parce qu'ils ont été agressés, et ils sont allés au commissariat pour porter plainte, et après il y a eu réparation. Donc là, il s'est passé quelque chose ; en règle générale, c'était un peu hors norme ».*

Le 22 juillet 1999, la Préfecture de Police évacue les derniers habitants de l'immeuble. Sur les douze foyers restant, huit seront placés provisoirement dans une structure d'hébergement en attendant d'être relogés. Deux propriétaires qui n'avaient pas sollicité leur relogement et deux foyers de personnes sans-papiers étaient encore dans l'immeuble à cette date. L'immeuble commencera à être démoli quelques jours plus tard. Puis, en 2001, c'est un immeuble type PLA, constitué de 39 logements, qui prendra la place de l'ancien taudis.

Le 5/7 aujourd'hui :

Photo prise par l'auteur au mois de juillet 2015

Conclusion

Bilan sur la mobilisation et sur la politique de résorption de l'habitat insalubre à Paris

Cette étude avait deux objectifs principaux. D'abord, il s'agissait de comprendre l'importance de la mobilisation du voisinage de l'immeuble et de la Mairie d'arrondissement, notamment en ce qui concerne le relogement des habitants, l'accompagnement social et le suivi des relogés ; et aussi d'analyser les stratégies et moyens mis en œuvre par les militants associatifs et élus locaux pour contraindre les pouvoirs publics à agir. Ensuite, il s'agissait d'analyser l'élaboration d'une nouvelle politique de résorption de l'habitat insalubre pour les immeubles insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention à Paris dans un contexte de politisation et de médiatisation de l'habitat indigne, de déploiement ou redéploiement des petites associations locales et des grandes associations humanitaires politisées, dans un contexte de pénurie importante de logements sociaux à Paris et de remise en cause de la politique urbanistique menée par la municipalité parisienne de droite depuis plus d'une vingtaine d'années. Par ailleurs, cette étude a été l'occasion d'évoquer les multiples causes permettant de comprendre comment un immeuble peut devenir le plus grand taudis de la capitale, d'aborder les rapports entre squatteurs et voisinage, entre élus et militants associatifs, entre militants et habitants de l'immeuble...

En étudiant attentivement les rapports de cause à effet, cette étude a permis de mettre en évidence la situation très complexe des immeubles privés insalubres et vétustes et de montrer qu'il est bien difficile de désigner un coupable et de trouver une solution pour résorber le problème. Néanmoins, l'histoire montre qu'une petite mobilisation locale déterminée et dévouée va être capable de résoudre efficacement un

problème local et aussi d'avoir une influence plus globale puisque la dénonciation du 5/7 aux pouvoirs publics sera à l'origine, ou du moins, accéléra la mise en œuvre d'une nouvelle politique publique et le recensement de plusieurs immeubles potentiellement concernés par cette politique. De plus, après l'étude du déroulement de la procédure loi Vivien, pour l'expropriation et le relogement, on constate qu'une procédure législative n'est absolument pas quelque chose de figée, surtout au début lorsqu'il s'agit encore de la préciser, et qu'elle s'adapte en fonction des circonstances et des personnes qui la mettent en œuvre. À partir des années 2000, en effet, les sociétés de logements sociaux vont se renforcer du côté social et le suivi des familles va devenir quelque chose de beaucoup plus systématique. De là à affirmer que le 5/7 est, à lui seul, à l'origine de ce changement, cela est certainement exagéré ; cependant, ce sont la multiplication des mobilisations et actions locales et surtout la réussite de leurs actions qui vont avoir une influence plus globale sur la manière de résorber les taudis et de gérer le relogement des habitants. D'ailleurs, Paule L-K. explique que la réussite du 5/7 va entraîner dans la dynamique et aider les autres immeubles sur lesquels une procédure loi Vivien était engagée depuis un certain temps, en montrant l'exemple, en montrant qu'il est possible d'agir avec beaucoup de détermination.

En 2001, Bertrand Delanoé est élu maire de Paris. Difficile de savoir combien d'immeubles insalubres et vétustes seront résorbés sous le mandat de Jean Tiberi mais, de toute évidence, il s'avère que la liste des immeubles parisiens recensés, établie en 1993, était très loin d'englober la totalité des immeubles en mauvais état. En 2002, une nouvelle liste recensant plus de 2 000 immeubles, pour beaucoup situés dans le Nord-Est parisien, méritant un examen technique, est déterminée ; et une nouvelle convention Ville/État visant l'éradication de l'habitat indigne à Paris est signée. Finalement, c'est environ un millier d'immeubles « isolés » ou regroupés dans des « poches » d'immeubles dégradés, qui intégreront les dispositifs de traitement opérationnels[301]. Outre la résorption de l'habitat insalubre, la nouvelle municipalité va s'employer à construire davantage de logements sociaux type PLA.

301) Atelier Parisien d'Urbanisme, *Résorption de l'habitat indigne à Paris. 2002-2007*, Observatoire Logement Habitat Paris, 2007, 22 pages. http://www.apur.org

Par ailleurs, la loi dite Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) adoptée en 2000 sous le gouvernement de Lionel Jospin va permettre d'améliorer la protection des occupants des logements insalubres et vétustes et de renforcer les moyens juridiques contre les propriétaires défaillants.

Nous conclurons ce mémoire sur cette phrase de Sylvie Scherer qui fait le bilan de la mobilisation des riverains et de la Mairie d'arrondissement :

> *« Le truc le plus extraordinaire qui s'est passé, c'est après que tout le monde ait été relogé, on a fait une grande fête avec tous les anciens habitants, et ce qui était extraordinaire, c'est qu'entre le moment où on les a connu au 5/7 où ils étaient gris, ils avaient les traits tirés parce qu'habiter dans cet immeuble... Voilà. Et là, ils étaient beaux parce qu'ils respiraient la santé, ils n'avaient plus l'angoisse du quotidien, du fil électrique qui va cramer, du plafond qui va tomber ou je-ne-sais-quoi, ils n'avaient plus ce souci-là et, de ce point de vue là, c'était vraiment... C'est un moment où vous vous dites, je n'ai pas été complètement inutile comme élue. Moi, j'ai apporté quelque chose, ces gens-là, ils vont bien, ils vont mieux toujours ».*

Inventaire des cartes, plans, schémas et tableaux

Cartes

Situation du 5/7 rue Jacques Louvel Tessier dans le Xème arrondissement à la fin des années 1990.....16

Localisation des relogements.....206

Plans

Plan de l'immeuble en 1826.....79

Plan de l'immeuble après les travaux de 1930.....81

Schémas

Schéma récapitulatif des différentes trajectoires de la procédure.....164

Tableaux

Tableau récapitulatif des relogements en logement social dans Paris *intra-muros*.....205

Bibliographie

Contexte national et parisien, politiques publiques, gentrification

APUR, « L'aménagement de l'Est parisien », *Paris-projet*, n°27/28, 1987, 300 pages.

APUR, *Résorption de l'habitat indigne à Paris. 2002-2007*, Observatoire Logement Habitat Paris, 2007, 22 pages.

BANTIGNY Ludivine, *La France à l'heure du monde : De 1981 à nos jours*, Paris, Seuil, 2013, 526 pages.

BOUCHÉ Nancy, *Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres*, Rapport du Conseil Général des Ponts et Chaussées, Paris, 6 novembre 1998.

CHALINE Claude, *Les politiques de la ville*, Paris, Presses Universitaires de France, 2014 (8e éd.), 128 pages.

CLERVAL Anne, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, thèse de doctorat d'université, Paris : Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, soutenue le 4 décembre 2008, 603 pages.

COLLET Anais, *Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, Éditions La Découverte, 2015, 280 pages.

COMITÉ D'HISTOIRE, *La résorption de l'habitat insalubre : retour sur une politique publique des années 1970*, actes du colloque du 29 juin 2012, Paris, ministère de l'égalité des territoires et du logement et ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Paris : Comité d'histoire du ministère du développement durable, 2013, 79 pages.

COMITÉ D'HISTOIRE, *La résorption de l'habitat insalubre : retour sur une politique publique 1970-1984*, Paris, « Pour mémoire » : revue des ministères de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, n°hors série, été 2015, 192 pages.

COMBEAU Yvan, NIVET Philippe, *Histoire politique de Paris au XXème siècle. Une histoire locale et nationale*, Paris, Presses Universitaires de France, 2000, 352 pages.

CORBILLÉ Sophie, *Paris bourgeoise, Paris bohème. La ruée vers l'Est*, Paris, Presses Universitaires de France, 2013, 285 pages.

DRIANT Jean-Claude, *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation Française, 2010, 184 pages.

FLONNEAU Mathieu, GENEST Pascal (dir.), *Le grand dessein parisien de Georges Pompidou*, Paris, Somogy éditions d'art, 2011, 256 pages.

LIDGI Sylvie, *Paris-gouvernance ou les malices des politiques urbaines(J.Chirac/ J.Tiberi)*, Paris, L'Harmattan, 2013, 417 pages.

MOISAN Jean-Baptiste, *La rénovation de la Goutte d'Or : analyse du projet municipal et de l'action de l'association « Paris Goutte d'Or. 1977-1985*, mémoire de recherche : histoire, Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, 2005, deux volumes, 250 pages.

PANSART Coline, *Le rôle des habitants dans les mutations du quartier de la Réunion, Paris 20ème, 1979-1998*, mémoire de recherche : histoire, Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, 2014, 167 pages.

Organisation interne de la Mairie de Paris

HAEGEL Florence, *Un maire à Paris. Mise en scène d'un nouveau rôle politique*, Presses de la fondation nationale des sciences politiques, 1994, 260 pages.

VASSEUR Frédéric, *La mairie de Paris*, Paris, Presse Universitaires de France, 1999, 128 pages.

Logement, hygiénisme, squat

BONVALET Catherine (dir.), BRUN Jacques (dir.), SEGAUD Marion (dir.), *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 1998, 412 pages.

BOURDELAIS Patrice (dir.), *Les hygiénistes : enjeux, modèles et pratiques, XVIIIe-XXe siècles*, Paris, Belin, 2001, 540 pages.

DIETRICH-RAGON Pascale, *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Paris, Presses Universitaires de France, 2011, 316 pages.

FIJALKOW Yankel, *La construction des îlots insalubres : Paris 1850-1945,* Paris, L'Harmattan, 1998, 274 pages.

FIJALKOW Yankel, « Le logement indigne : une nouvelle norme de l'action publique ? », *Informations sociales*, n°184, 2014, 12 pages, pp.18-30.

FIJALKOW Yankel, « Taudis, habitat insalubre, logement indigne : évolution et enjeux des stratégies de désignation. 19ème-20ème siècle. », dans Depaule Jean-Charles (dir.), *Les mots de la stigmatisation urbaine*, Paris, Éditions Unesco : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2006, 277 pages, pp.20-40.

FIJALKOW Yankel, « L'enquête sanitaire urbaine à Paris en 1900. Le casier sanitaire des maisons », *Mil neuf cent. Revue d'histoire intellectuelle*, n°22, 2004. pp.95-106.

LEVY-VROELANT Claire (dir.), VIEILLARD-BARON Hervé (préface), *Logements de passage : formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan, 2000, 297 pages.

Exclusion sociale, pauvreté

BOUILLON Florence, *Le squat : problème social ou lieu d'émancipation ?*, Paris, Éditions Rue d'Ulm, 2011, 95 pages.

BOUILLON Florence, *Les mondes du squat*, Paris, Presses Universitaires de France, 2009, 272 pages.

GUESLIN André, *Les gens de rien. Une histoire de la grande pauvreté dans la France du XXème siècle*, Paris, Fayard, 2004, 462 pages.

PAUGAM Serge (dir.), *L'exclusion : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 1996, 583 pages.

Immigration

BAUR Joachim, PARDUE Diane, POINSOT Marie, TEULIERES Laure, TOUX Sylvie, *Migrations, Mémoires, Musées*, Toulouse, CNRS : Université de Toulouse – Le Mirail, 2007, 182 pages.

BLANC-CHALEARD Marie-Claude, *Histoire de l'immigration*, Paris, La Découverte, 2001, 128 pages.

BLANC-CHALEARD Marie-Claude, KERLEROUX Pierre, VOLOVITCH-TAVARES Marie-Christine, *Les immigrés et la France : XIXe-XXe siècle* [Multimédia multisupport], Paris, La Documentation française, 2003, 64 pages.

BLANC-CHALEARD Marie-Claude, « Les immigrés et le logement en France depuis le XIXe siècle. Une histoire paradoxale » , *Hommes et Migrations*, n°1264, nov-déc 2006, 12 pages.

VIET Vincent, *La France immigrée : construction d'une politique, 1914-1997*, Paris, Fayard, 1998, 550 pages.

Associations

ANDRIEU Claire (dir.), LE BEGUEC Gilles (dir.), TARTAKOWSKY Danielle (dir.), *Associations et champ politique. La loi de 1901 à l'épreuve du siècle*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2001, 723 pages.

BARTHELEMY Martine, *Associations : un nouvel âge de la participation ?*, Paris, Presses de Sciences Po, 2000, 282 pages.

LAVILLE Jean-Louis, SAINSAULIEU Renaud, *Sociologie de l'association*, Paris, Desclée de Brouwer, 2004, 400 pages.

PÉCHU Cécile, *Droit Au Logement, genèse et sociologie d'une mobilisation*, Paris, Dalloz-Sirey, 2006, 539 pages.

PERRINEAU Pascal, *L'engagement politique : déclin ou mutation ?*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1994, 183 pages.

Médias

ALLEMAND Laetitia, OULLION Jean-Michel, *Les médias*, Paris, L'Étudiant, 2000, 165 pages.

ARQUEMBOURG-MOREAU Jocelyne, *Le temps des événements médiatiques*, Bruxelles, De Boeck, 2003, 116 pages.

BALLE Francis, *Les médias*, Paris, Presses Universitaires de France, 2014 (8e éd.), 128 pages.

BOLTANSKI Luc, *La souffrance à distance*, Paris, Folio, 2007, 528 pages.

CHABAUD Pascal, *Médias, pouvoirs et société*, Paris, Ellipses, 2002, 96 pages.

CHARAUDEAU Patrick, *Les médias et l'information : l'impossible transparence du discours*, Bruxelles, De Broeck, 2005, 256 pages.

LAVOINNE Yves, *L'humanitaire et les Médias*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 2002, 136 pages.

Copropriété, expropriation, contrôle des loyers

BONNEVAL Loïc, « Le contrôle des loyers empêche t-il l'investissement dans l'immobilier ? », *Métropolitiques*, 12 octobre 2011, 5 pages.

BONNEVAL Loic, ROBERT François, *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation. Lyon 1860 – 1990*, Presses Universitaires de Rennes, 2013, 227 pages.

BOSVIEUX Jean, « Régulation des loyers : y a-t-il une recette miracle ? », *Métropolitiques*, 25 mai 2012, 5 pages.

COOLOS Bernard, « Pour des logements plus vétustes et moins nombreux : le blocage des loyers », *Métropolitiques*, 19 décembre 2011, 4 pages.

CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL, *Les copropriétés en difficulté*, rapport présenté à la Section du Cadre de vie, septembre 2002, 66 pages.

DILAIN Claude (sénateur), *Les copropriétés très dégradées. Pistes de réflexion législatives*, rapport remis à Cécile Dufflot ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, avril 2013, 40 pages.

HAROUEL Jean-Louis, *Histoire de l'expropriation*, Paris, Presses Universitaires de France, 2000, 123 pages.

LEFEUVRE Marie-Pierre, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Éditions de l'aube, 1999, 184 pages.

LEMASURIER Jeanne, *Le droit de l'expropriation*, Économica, 3e édition, 2005, 667 pages.

NAPPI-CHOULET Ingrid, « Stratégies patrimoniales et contrôle des loyers. Une approche historique », *Métropolitiques*, 11 octobre 2013, trois pages.

VORMS Bernard, *Difficultés des copropriétés et copropriété en difficulté, un éclairage étranger*, rapport de l'Agence nationale pour l'information sur le logement, 2005, 45 pages.

Littérature

ZAIDMAN Annette, *Mémoire d'une enfance volée (1938-1948)*, Paris, Ramsay, 2004, 242 pages.

Principaux sites internet utilisés

http://www.anru.fr

http://www.anil.org

http://www.apur.org

http://www.insee.fr

Inventaire des sources

1. Sources administratives

● Les archives administratives relatives à l'expropriation et au relogement des occupants du 5-7 rue Jacques Louvel Tessier ont été versées aux Archives départementales de Paris par le Bureau des Opérations Immobilières de la Sous-direction de l'Action Foncière, organe administratif de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris.

Adresse : 18 boulevard Sérurier,
75019 PARIS

Elles sont conservées sous le numéro de versement 2510W :

– 2510W 20 : Correspondances entre la Ville et les propriétaires, fichiers propriétaires, fichiers occupants, informations foncières et état parcellaire.

– 2510W 21 : Correspondances entre la Ville et la Préfecture, note de synthèse de la Commission des Logements Insalubres, arrêté d'interdiction d'habiter du 8 juillet 1997, délibération du Conseil de Paris pour la mise en place de la procédure loi Vivien du 20 octobre 1997, arrêté de cessibilité du 29 décembre 1997 – du 20 novembre 1998 et du 10 septembre 1999, recueils des Actes administratives.

– 2510W 22 : Enquête parcellaire, correspondances entre la Ville, le notaire et son avocat.

– 2510W 23 et 24 : Enquêtes parcellaires, ordonnance d'expropriation du 1 mars 2000, jugements d'expropriation et fixation du montant de l'indemnisation pour les expropriés.

– 2510W 25 : État descriptif de l'immeuble établi par le Service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris : description du cadre bâti et des logements (fiche par logement), cotation de l'insalubrité, renseignements sur la gestion de l'immeuble et ses occupants (liste des copropriétaires et des occupants), renseignements sur les interventions antérieures des pouvoirs publics sur l'immeuble, photos, correspondances entre les services administratifs internes de la Ville.

– 2510W 26 à 38 : Dossiers relatifs à la partie judiciaire de la procédure loi Vivien.

● Les archives administratives relatives à l'élaboration de la politique de résorption de l'habitat insalubre pour les immeubles insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention et à l'évolution du dossier de l'immeuble à partir de 1988 ont été versées aux Archives départementales de Paris par le Cabinet du maire de Paris pour le carton n°2361 W1 et par le Secrétariat général de la Ville de Paris pour le carton n°2356W71 :

– 2361W 1 : Lettres de plainte du voisinage de l'immeuble, correspondances multiples, notes internes de l'Hôtel de Ville, compte-rendus de conseil d'arrondissement et de réunions, copie de la déclaration et des statuts de l'association 5/7 AUTREMENT, listes d'occupants, articles de presse.

– 2356W71 : correspondances multiples entre 1988 et 1997 relatives, entre autres, à l'élaboration de la nouvelle politique, convention Ville/État de 1993, compte-rendus de conseils de Paris et de réunions, listes de recensement des 136 immeubles concernant par la procédure loi Vivien, articles de presse, photos.

● Les archives administratives non classées, conservées à la mairie d'arrondissement et transmises par Sylvie Scherer :

Lettres de plainte du voisinage, lettres de l'association 5/7 AUTREMENT à l'Hôtel de Ville, caractéristiques et composition des foyers de l'immeuble, dernière liste de recensement des habitants avec mention de l'adresse de relogement et date de signature du bail.

2. Sources médiatiques

2.1 Articles de journaux

N.b : le numéro du journal et la pagination ne peuvent être indiquées pour les articles suivants car ils ont été trouvés sur les fonds de journaux numérisés Europresse (Bibliothèque Nationale de France) et Pressens (Bibliothèque Historique de la Ville de Paris). De plus, les auteurs des articles n'ont pas toujours été indiqués.

- Bibliothèque Nationale de France, site François Mitterrand

  Adresse : Quai François Mauriac
  75 013 PARIS.

Sud-Ouest :

Auteur inconnu, « Paris : un incendie met 400 personnes à la rue. Un Marocain est mort, hier matin, dans l'incendie de l'appartement qu'il occupait au 6e étage d'un immeuble insalubre dans le 10e arrondissement de Paris, tandis que près de 400 personnes, dont plus d'une centaine d'enfants, sont sinistrées », *Sud Ouest*, 29 décembre 1997.

Le Monde :

CHIROT Françoise, « La Ville de Paris juge insalubres cent trente-deux immeubles de la capitale. Dans le 11e arrondissement, des familles souffrent de saturnisme ou de tuberculose »*, Le Monde,* 4 mars 1996.

ACACIO Pereira, « Le dimanche 28 décembre 1997 : un incendie touche l'un des plus grands taudis de Paris, rue Louvel-Tessier. Le sinistre dans cet immeuble du 10e arrondissement a causé la mort d'un homme », *Le Monde*, 30 décembre 1997.

L'Humanité :

Auteur inconnu, « Paris : incendie mortel dans un immeuble en péril », *L'Humanité*, 29 décembre 1997.

ANDREA Aline, « Émotion et colère chez les mal-logés de la rue Louvel-Tessier », *L'Humanité*, 30 décembre 1997.

Auteur inconnu, « Peut-on reprocher aux familles vivant dans le taudis parisien de la rue Louvel-Tessier de refuser les solutions provisoires qui durent depuis si longtemps ? », *L'Humanité*, 30 décembre 1997.

AGUDO Pierre, « Pas question de se satisfaire de solutions provisoires », *L'Humanité*, 30 décembre 1997.

Le Nouvel Observateur :

MONNIN Isabelle, « C'est le plus grand taudis de la capitale : le scandale du 5-7 », *Le Nouvel Observateur*, Vol. FOL-Z-1575-236, n°1726, 4 décembre 1997.

- Bibliothèque Historique de la Ville de Paris

  Adresse : 24, rue Pavée
  75 004 PARIS.

Agence France Presse :

Auteur inconnu, « Des locataires d'un immeuble parisien insalubre campent sur le trottoir », *Agence France Presse*, 1 octobre 1997.

Auteur inconnu, « Incendie dans un immeuble insalubre à Paris : un mort, près de 400 personnes sinistrées », Agence France Presse, 28 décembre 1997.

Auteur inconnu, « Trois questions à Tony Dreyfus, maire (PS) du Xème arrondissement », *Agence France Presse*, 13 janvier 1998.

Auteur inconnu, « Plus d'habitat insalubre dans Paris "d'ici à 2002" (Tiberi) », Agence France Presse, 10 novembre 1999.

La Croix :

DE SAUTO Martine, « Danger à tous les étages. Au 5-7 de la rue Jacques-Louvel-Tessier, qui appartient à un propriétaire privé, 350 personnes vivent dans des conditions inimaginables aujourd'hui. La ville de Paris vient de décider d'appliquer la loi Vivien », *La Croix*, 17 décembre 1997.

DE SAUTO Martine, « Exclusion. Les habitants de la rue Louvel-Tessier sont désormais sans toit. Un incendie a détruit une partie du 5/7, rue Louvel-Tessier, l'immeuble qu'on considère comme le plus grand taudis de Paris. Plus de 350 personnes se retrouvent à la rue », *La Croix*, 30 décembre 1997.

Le Figaro :

Auteur inconnu, « Un immeuble confisqué », *Le Figaro*, 4 octobre 1997.

ALBERT Marie-Douce, LEDUC Charles, « Cent-Cinquante enfants sans lit. Des tentes pour refuge », *Le Figaro*, 30 décembre 1997.

LEDUC Charles, « Réveillon au taudis. Un dîner sans fête », *Le Figaro*, 1 janvier 1998.

PIGEOT Jean, « Encore plusieurs dizaines d'immeubles dangereux. La longue lutte contre l'habitat insalubre », *Le Figaro*, 11 novembre 1999.

Libération :

LEFEBVRE Caroline, « Le plus gros squatt de Paris tombe en ruine. En attente d'un logement, ses habitants campent dans la rue », *Libération*, 3 octobre 1997.

SERAFINI Tonino, « Le logement insalubre persiste à Paris. La Ville s'emploie peu à peu à traiter le problème en expropriant les immeubles dégradés » , *Libération*, 20 octobre 1997.

Auteur inconnu, « Expropriation d'un immeuble insalubre à Paris » , *Libération*, 21 octobre 1997.

LEFEBVRE Caroline, « Noël sous la tente pour les femmes du 5/7. Les occupants du taudis du Xe arrondissement ne seront pas relogés avant mai », *Libération*, 27 décembre 1997.

LEFEBVRE Caroline, « Paris : un incendie meurtrier dans un immeuble vétuste. Un sinistre prévisible dans ce taudis du Xe arrondissement » , *Libération*, 29 décembre 1997.

Auteur inconnu, « Paris : expropriation après l'incendie » , *Libération*, 30 décembre 1997.

LEFEBVRE Caroline, « 5-7, rue Louvel-Tessier. Le plafond s'écroule, la vie continue. Si les relogements des habitants de ce taudis parisien semble en bonne voie, la situation reste critique pour certaines familles sinistrées lors de l'incendie du 28 décembre », *Libération*, 7 janvier 1998.

Auteur inconnu, « L'insupportable attente », *Libération*, 9 avril 1998.

- Archives départementales de Paris

(carton n°2356W 71 et 2361W 1)

Agence France Presse :

Auteur inconnu, « Cri d'alarme de la fondation Abbé Pierre », *Agence France Presse*, 5 mars 1996.

Auteur inconnu, « Des locataires d'un immeuble parisien insalubre campent sur le trottoir », *Agence France Presse*, 2 octobre 1997.

Auteur inconnu, « Le Conseil de Paris va examiner le problème d'un immeuble insalubre du Xème », *Agence France Presse*, 6 octobre 1997.

Auteur inconnu, « Le préfet de Paris autorise l'expropriation de l'immeuble rue Louvel-Tessier », *Agence France Presse*, 30 décembre 1997.

Le Canard Enchaîné :

Auteur inconnu, « Le taudis qui n'empêche pas Tiberi de dormir », *Le Canard Enchaîné*, 8 octobre 1997.

Le Figaro :

Auteur inconnu, « Un immeuble incendié. Du taudis à la rue. Plus de trois cents personnes se retrouvent sans toit dans le Xe arrondissement », *Le Figaro*, 29 décembre 1997.

Le Parisien :

TONNEAU François, « Un copropriétaire de l'immeuble insalubre, rue Jacques-Louvel-Tessier. De l'enfer d'être squatté », *Le Parisien*, 18 avril 1996.

V.M., « Péril persistant sur le plus grand squat de Paris », *Le Parisien*, 24 décembre 1996.

MONTMARTIN Valérie, « Quatre cents personnes vivent dans le plus grand squat de Paris. Péril en la demeure au 5-7, rue Louvel-Tessier », *Le Parisien*, 26 juillet 1996.

SEGAUNES Nathalie, « L'immeuble insalubre avait été déclaré non habitable. Un plafond s'effondre rue Louvel-Tessier », *Le Parisien*, 1 octobre 1997.

BOLLÈNE Isabelle, « Après l'effondrement d'un plafond dans l'immeuble insalubre. Camping sauvage rue Louvel-Tessier », *Le Parisien*, 2 octobre 1997.

JOAHNY Stéphane, « Le plus grand taudis de la capitale », *Le Parisien*, 29 décembre 1997.

SEGAUNES Nathalie, « Deux mois après l'incendie qui a fait un mort, le 5-7 rue Louvel-Tessier se vide peu à peu », *Le Parisien*, 10 mars 1998.

L'Humanité

G.L.P., « Le plafond s'effondre, 125 familles à la rue », *L'Humanité*, 2 octobre 1997.

Le Monde :

GARI Christine, « Dans le 10e arrondissement, les habitants du plus grand taudis de Paris attendent leur relogement », *Le Monde*, 18 octobre 1997.

Les Échos :

Auteur inconnu, « Incendie à Paris : la mairie relogera les familles », *Les Échos*, 29 décembre 1997.

France-Soir :

BERTRAND Christelle, GUERNALEC Gaëlle, « Querelle de relogement après l'incendie mortel », *France-Soir*, 30 décembre 1997.

2.2 Émissions télévisées et radiophoniques

Les archives télévisées et radiophoniques sont conservées à l'INAthèque de la Bibliothèque Nationale de France, sur le site François Mitterrand.

• *Émissions télévisées*

France 2, « Immeuble insalubre 10ème », coll.MIDI 2, 29.12.97, début 13:05, 1min30.

France 2, « Situation occupants immeuble 10ème », coll. JAZ 20H, 29.12.97, début 20:15, 1min48.

France 3, « Pas de toit pour toi », coll. La preuve par trois, 26.11.98, début 23:35, 12min45.

France 3 Île-de-France, « Témoin : émission du 2 novembre 1996 », coll. Locale Paris, 02.11.96, début 13:24, 36 min.

France 3 Île-de-France, « Immeuble insalubre rue Jacques Louvel Tessier », coll. Paris 6, 02.10.1997, début 19:00, 1min15.

France 3 Île-de-France, « Après incendie de la rue Louvel Tessier », coll. Paris 6, 03.01.1998, début 18:57, 1min30.

France 3 Île-de-France, « Relogement difficile rue Louvel Tessier », coll. Locale Paris, 08.04.1998, début 18:57, 2min.

France 3 Île-de-France, « Les logements insalubres », coll. Il y a un an, 19.09.1999, début 18:57, 5min30.

Canal +, « Immeuble insalubre », coll. 1 an de +, 24.10.98, début 12:02, 30min.

• *Émissions radiophoniques*

France culture, « Pour en finir avec l'habitat indigne », coll. Vivre sa ville, 04.10.2003, début 06:00, 1h.

France culture, « Marchands de sommeil », coll. Vivre sa ville, 27.12.2003, début 06:05, 1h.

France Culture, « Lutter contre le mal-logement, une cause perdue ? », coll. Du grain à moudre, 14.09.2011, début 18:20, 39min.

3. Sources sur l'histoire de l'immeuble

● PENDZEL Thomas, *5-7 rue Corbeau*, Groupe de recherche et d'essais cinématographiques et Forum des images (producteurs), 2007. Documentaire visuel et sonore couleur, 58 min. coll. G.R.E.C, Paris Île-de-France, Productions Forum des images.
Ce film est visionnable dans la salle des collections au Forum des images.
Adresse : Forum des Halles
2, rue du Cinéma
75 045 PARIS.

● Archives départementales de Paris :

– VO12 163 : permis de construire de 1930.

– VO11 799 et 800 : plans et cartes 1820-1925, ordonnance royale du 27 septembre 1828 qui autorise l'ouverture de la rue Corbeau, bail locatif de Daudain.

– Recensements de 1926 et de 1936 numérisés sur les ordinateurs en salle de lecture, librement communicables.

– 46W 496 : recensement de 1954.

● Archives nationales (site de Pierrefitte-sur-Seine) :

– Cote AJ/38/2526 numérisée sous format microfilm, librement communicable en salle des microfilms, dossier n°22102/2 : dossier de spoliation de biens appartenant à Abraham Chmod*.

4. Interviews

● Entretien libre avec Thomas Pendzel, réalisateur du film 5/7 rue Corbeau, en janvier 2015 à Paris (Xème arrondissement).

● Entretien semi-dirigé avec Paule L-K., présidente de l'association de riverains 5/7 AUTREMENT, le 25 février 2016 à Paris (Xème arrondissement).

● Entretien semi-dirigé avec Sylvie Scherer, adjointe au maire du Xème arrondissement, le 3 mars 2016, à Paris (Xème arrondissement).

UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON SORBONNE

Centre d'Histoire sociale du XXème siècle
UFR 09 – Histoire

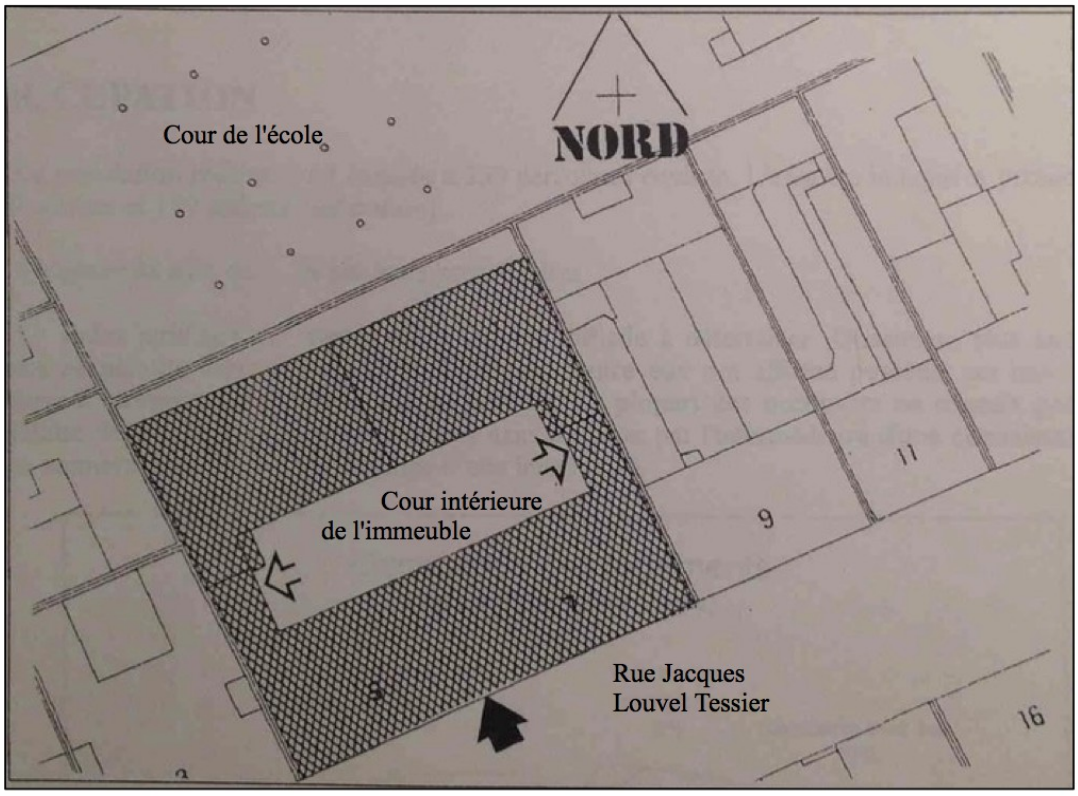
De la lutte associative médiatisée à l'élaboration d'une nouvelle politique de résorption de l'habitat insalubre à Paris
1988 – 1999

ANNEXES

Photo privée de Paule L-K., présidente de l'association 5/7 AUTREMENT

Master 2
Sous la direction de Charlotte Vorms
Judith Cormier
Année 2015/2016

Plan de l'immeuble en vue aérienne



La construction comporte deux corps de bâtiments en U. Côté rue, il y a sept étages et côté cour, le n°5 comprend trois étages et le n°7 quatre étages.

Fond de carte : archives départementales de Paris, carton n°2510W25, rapport du Service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris qui fait état de l'immeuble au 5 mai 1997.

Photo 1 : Façade sur rue Louvel-Tessier

Photo 2 : Façade sur cour intérieure (rue à droite)

Photo 3 : Façade sur cour intérieure (rue à gauche)

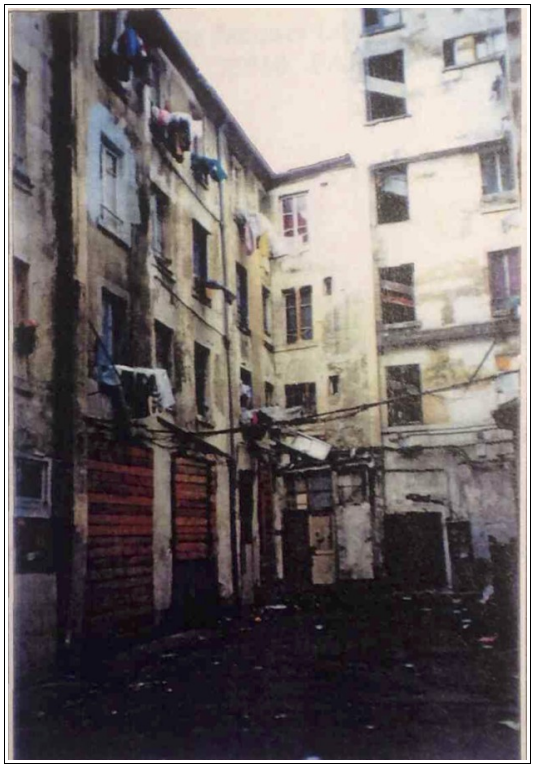


Photo 4 : Façade sur cour intérieure (rue à gauche)

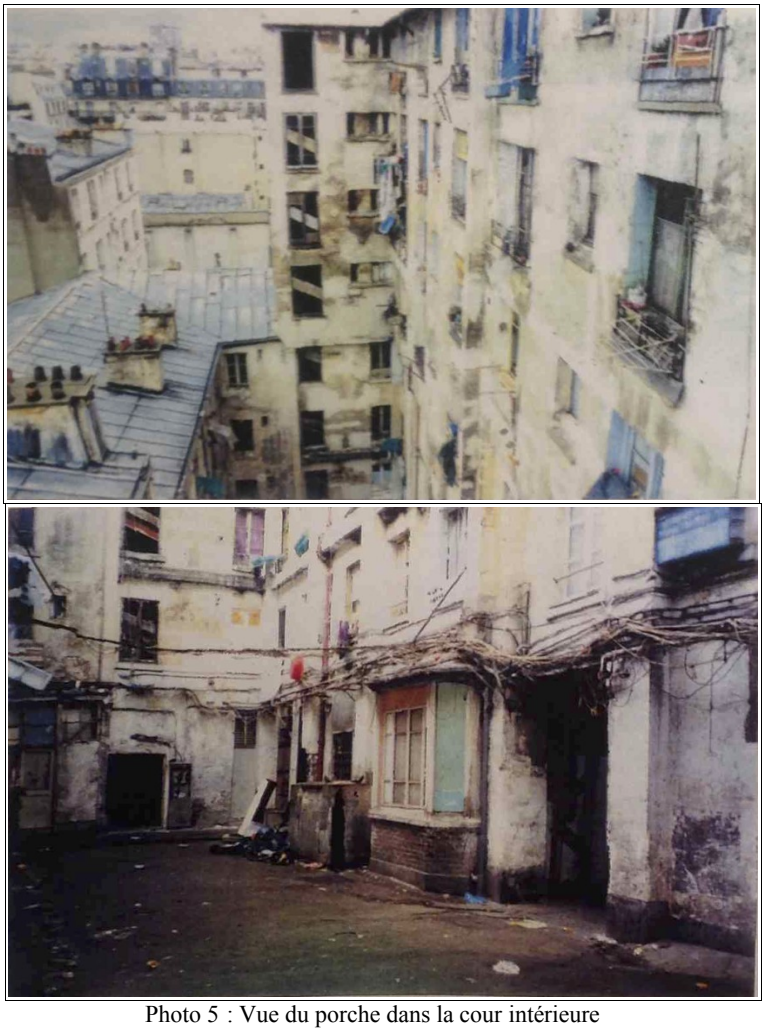


Photo 5 : Vue du porche dans la cour intérieure

Photo 6 : vue de la rue, l'entrée du porche

Photo 7 : vue de l'entrée de la cour intérieure, depuis l'intérieur du porche

Photos 8 et 9 : deux autres vues de la cour intérieure

Photos 10 et 11 : Vues de détail des réseaux divers dans la cour intérieure

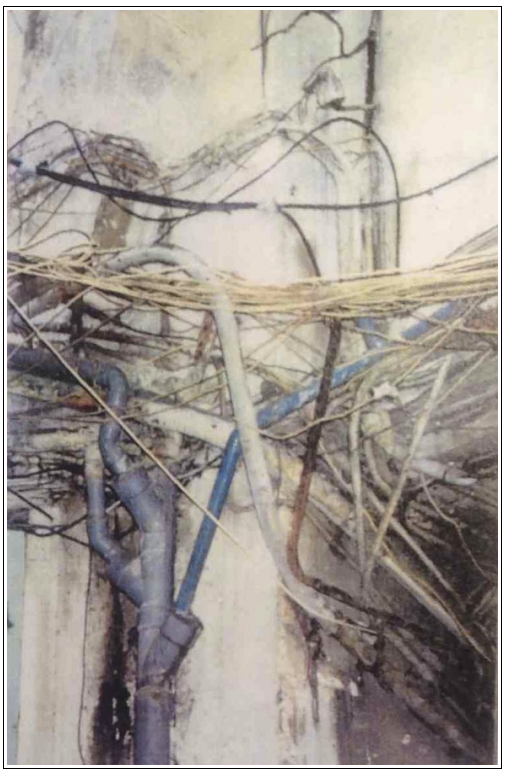


Photo 12 : vue aérienne d'un escalier

Photo 13 : vue aérienne d'un autre escalier étayé

Photo 14 : vue du couloir d'un escalier étayé

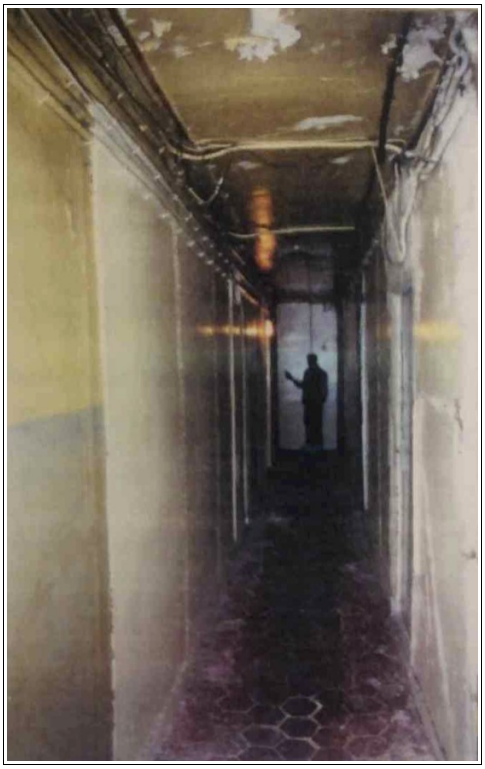


Photo 15 : vue d'un couloir

Photo 16 et 17 : autres vues d'un couloir

Photo 18 : vue d'un plafond

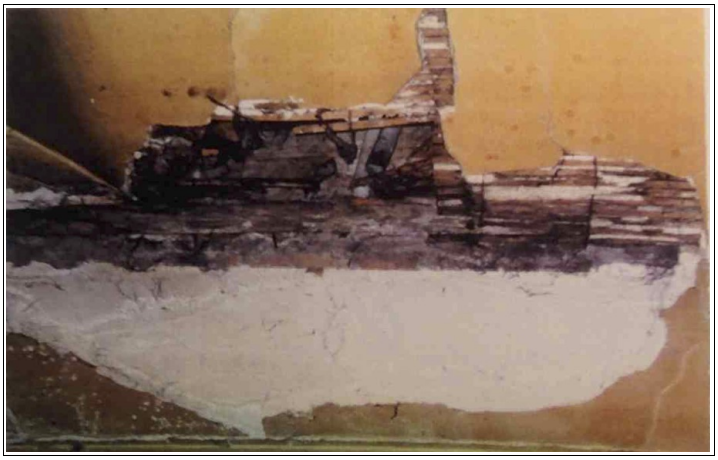


Photo 19 : installation électrique sous un vasistas

Photo 20 : installation électrique dans un logement

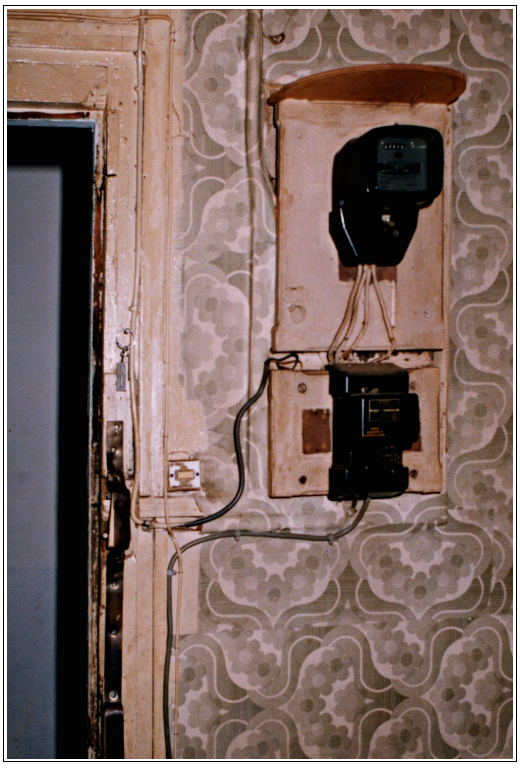
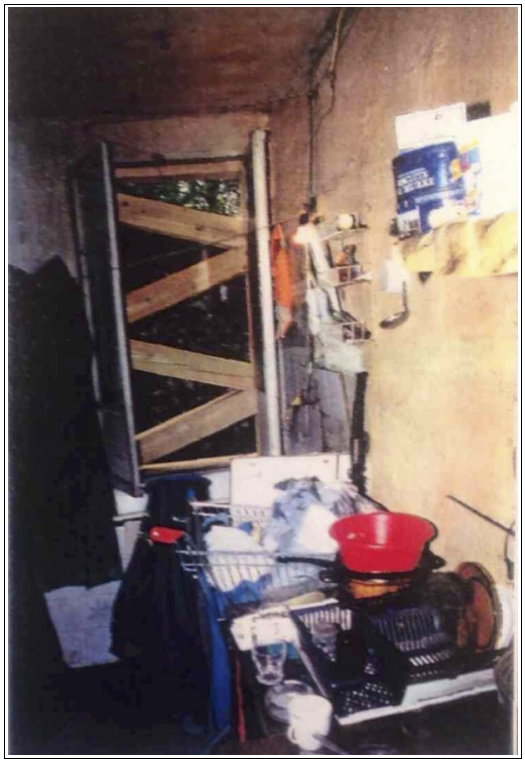
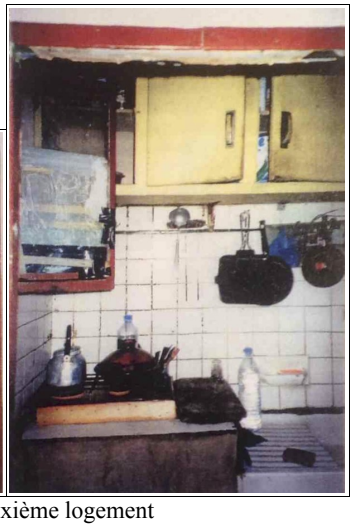


Photo 21 : fenêtre cassée

Photos 22 : l'intérieur de deux logements avec fenêtres étrésillonnées

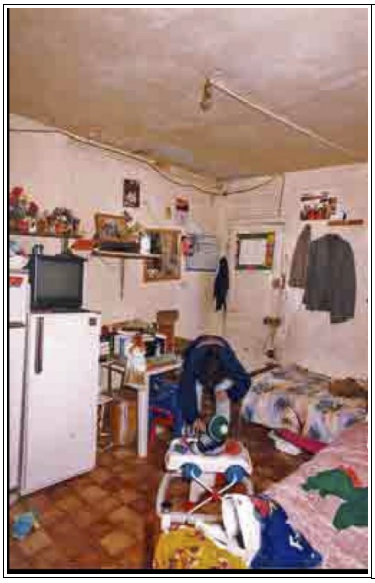


Photos 23 et 24 : deux vues d'un logement

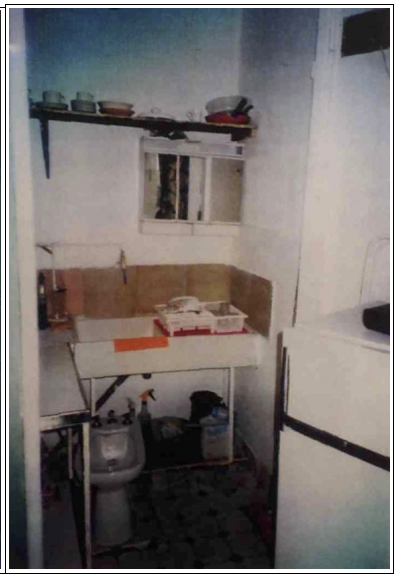


Photos 25 et 26 : deux vues d'un deuxième logement

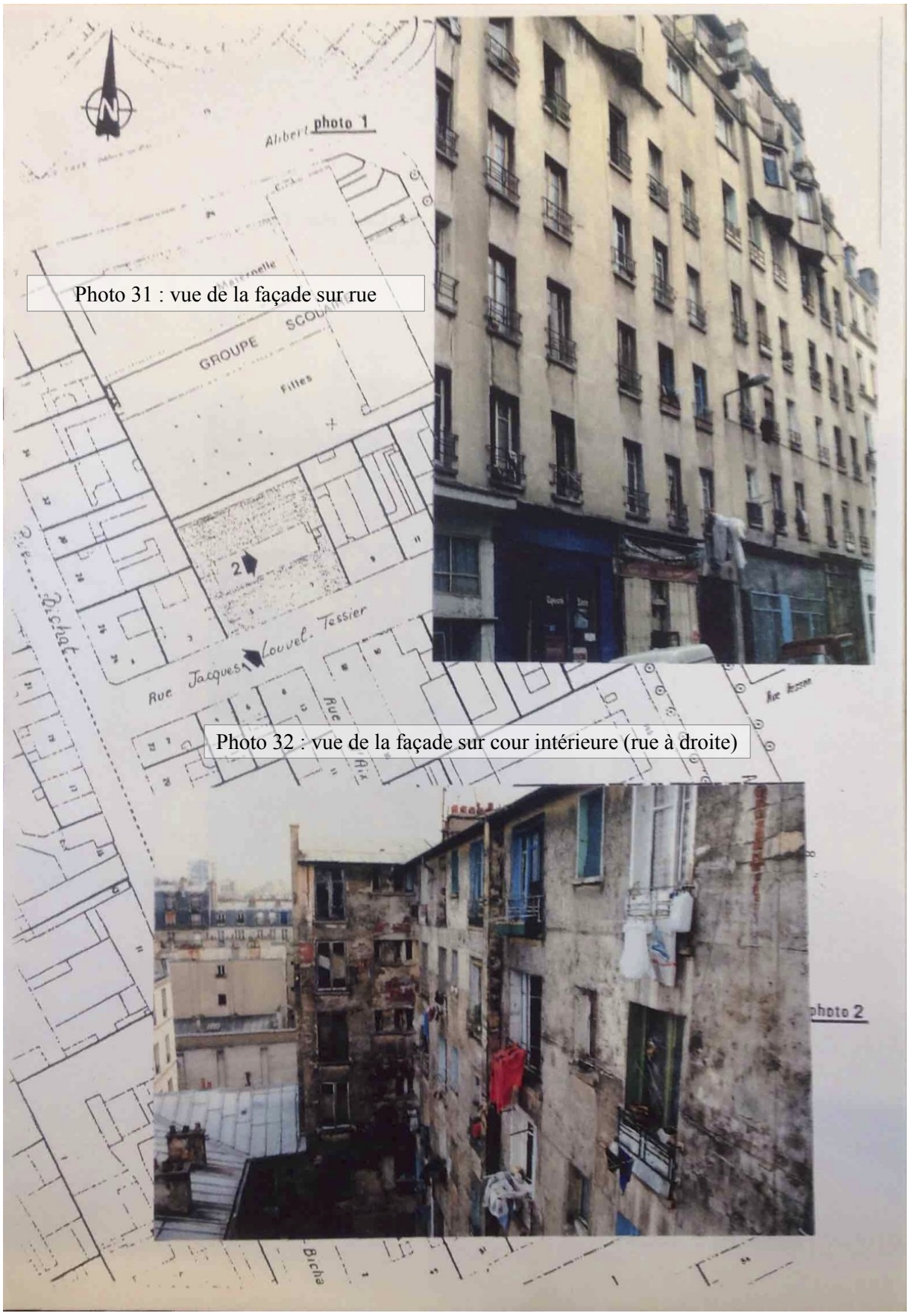
Photos 27 et 28 : deux vues d'un troisième logement



Photos 29 et 30 : deux vues d'un quatrième logement



Sources :
Photos 1 à 6, 8, 9, 11, 14, 15, 17, 19, 23 à 26, 29, 30, archives départementales de Paris, carton n°2510W25, rapport du Service du Ravalement et de l'Hygiène de la Ville de Paris qui fait état de l'immeuble au 5 mai 1997.
Photos 10, 12, 13, 18, 27, 28, http://ensemble10.free.fr/private/rue_corbeau.pdf, consulté le 4 janvier 2014.
Photos 7, 16, 20, 21, 22, photos privées de Paule L-K., présidente de l'association 5-7 AUTREMENT.



Photos 31 à 36, archives départementales de Paris, carton n°2356W 71, dossier « photos ».

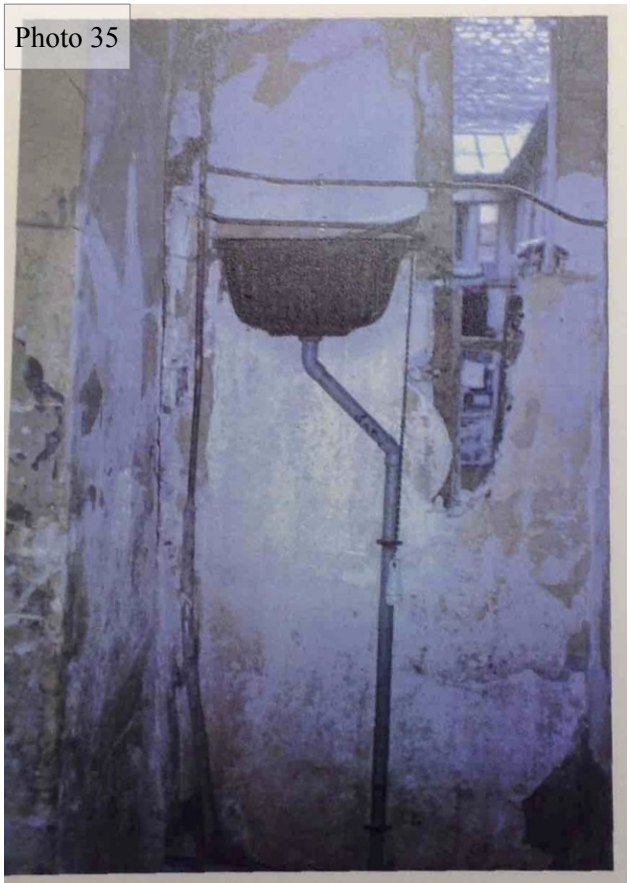
Photo 33

ECHAFAUDAGE POUR LA REPARATION DES FACADES COUR
TRAVAUX EN EXECUTION D'OFFICE
PAR LA PREFECTURE DE POLICE
AU TITRE DES PERILS D'IMMEUBLE

Photo 34

DEGRADATIONS SUR FACADE COUR COTE N°7

Photo 35

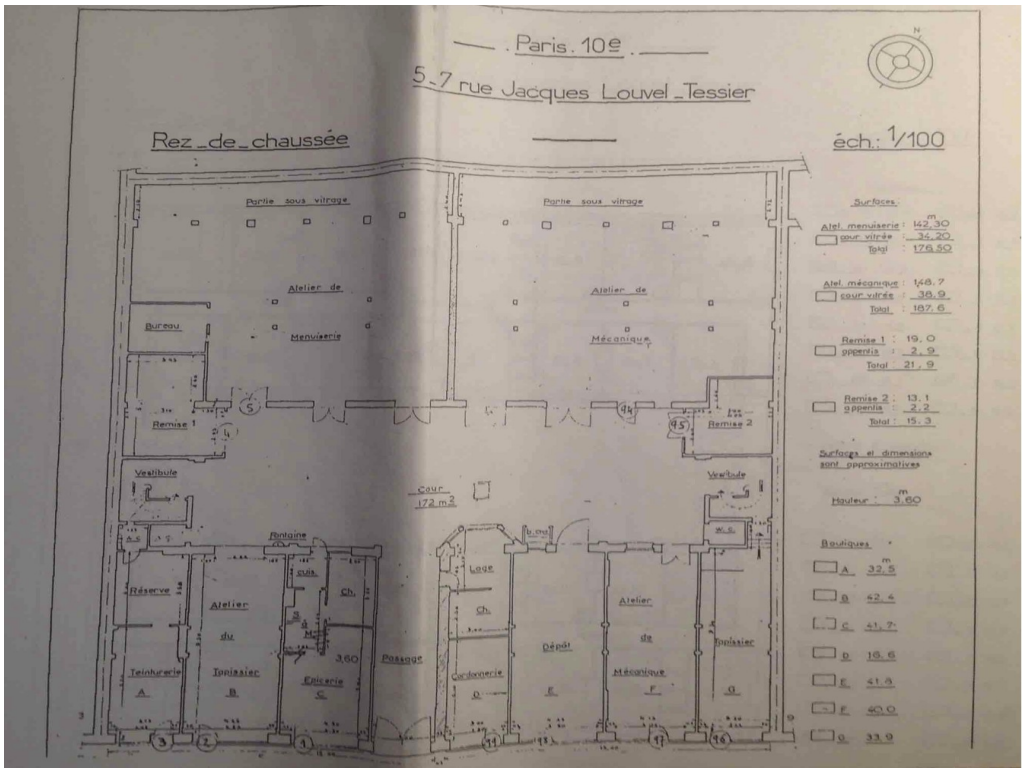


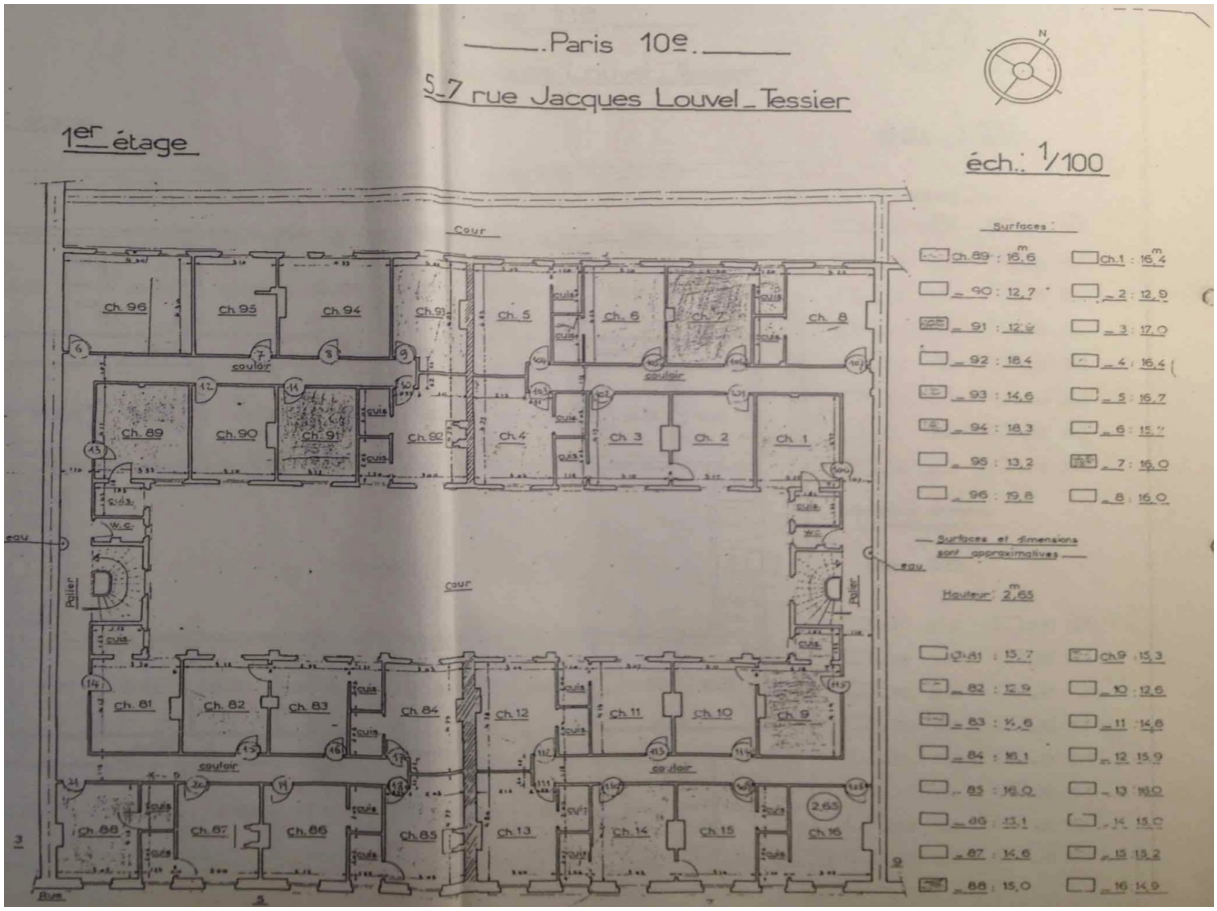
STRUCTURE DE FACADE RUINEE
FUITES SUR RESEAU EAU POTABLE

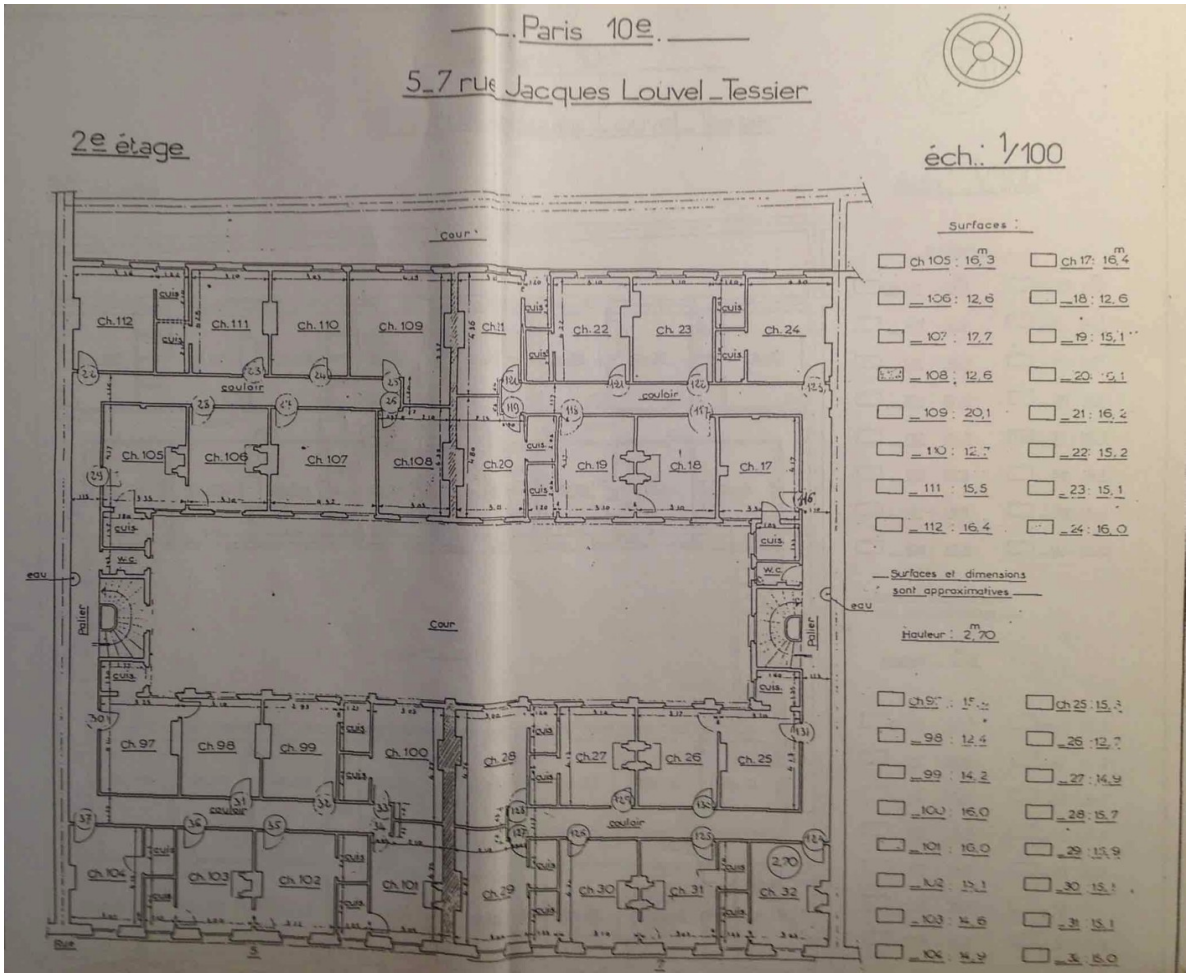
Photo 36

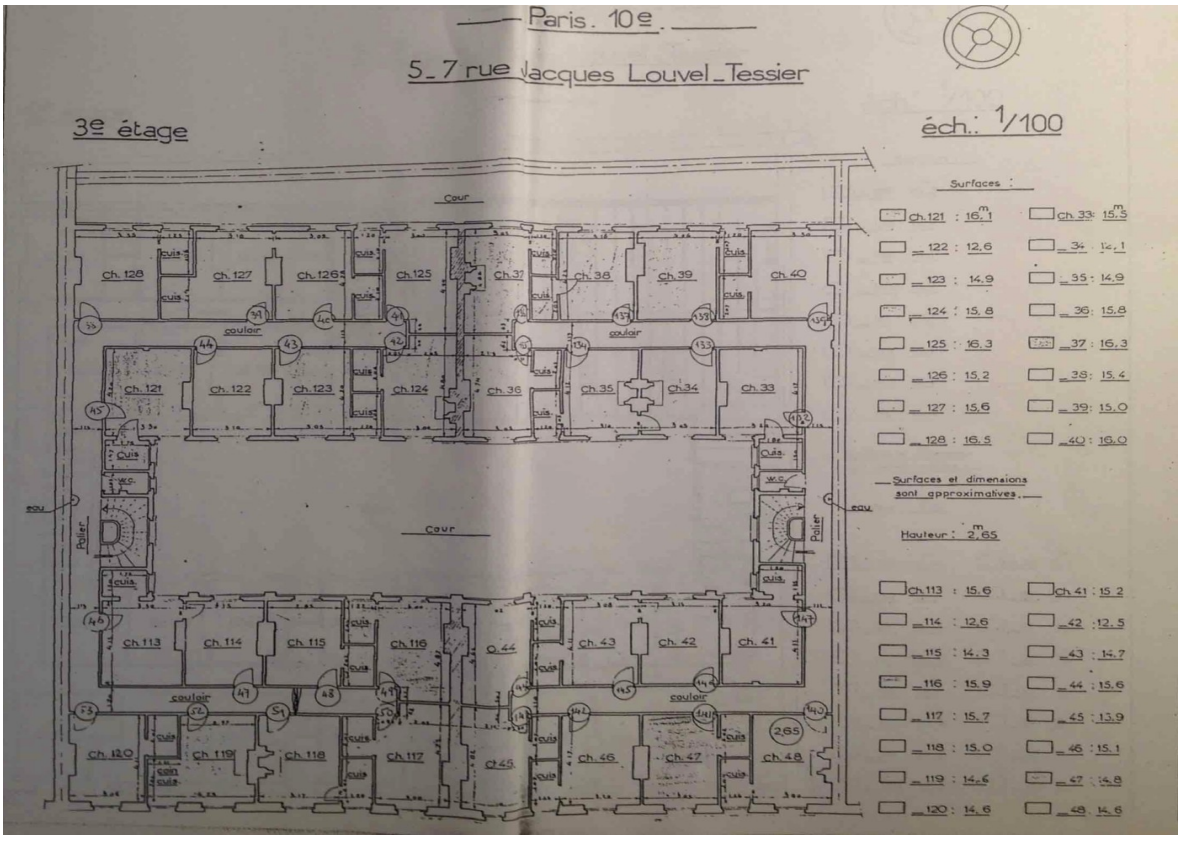
CUVETTE DETERIOREE,MURS ET SOL MINES
RACCORDEMENT EAUX USEES DELICTUEUX

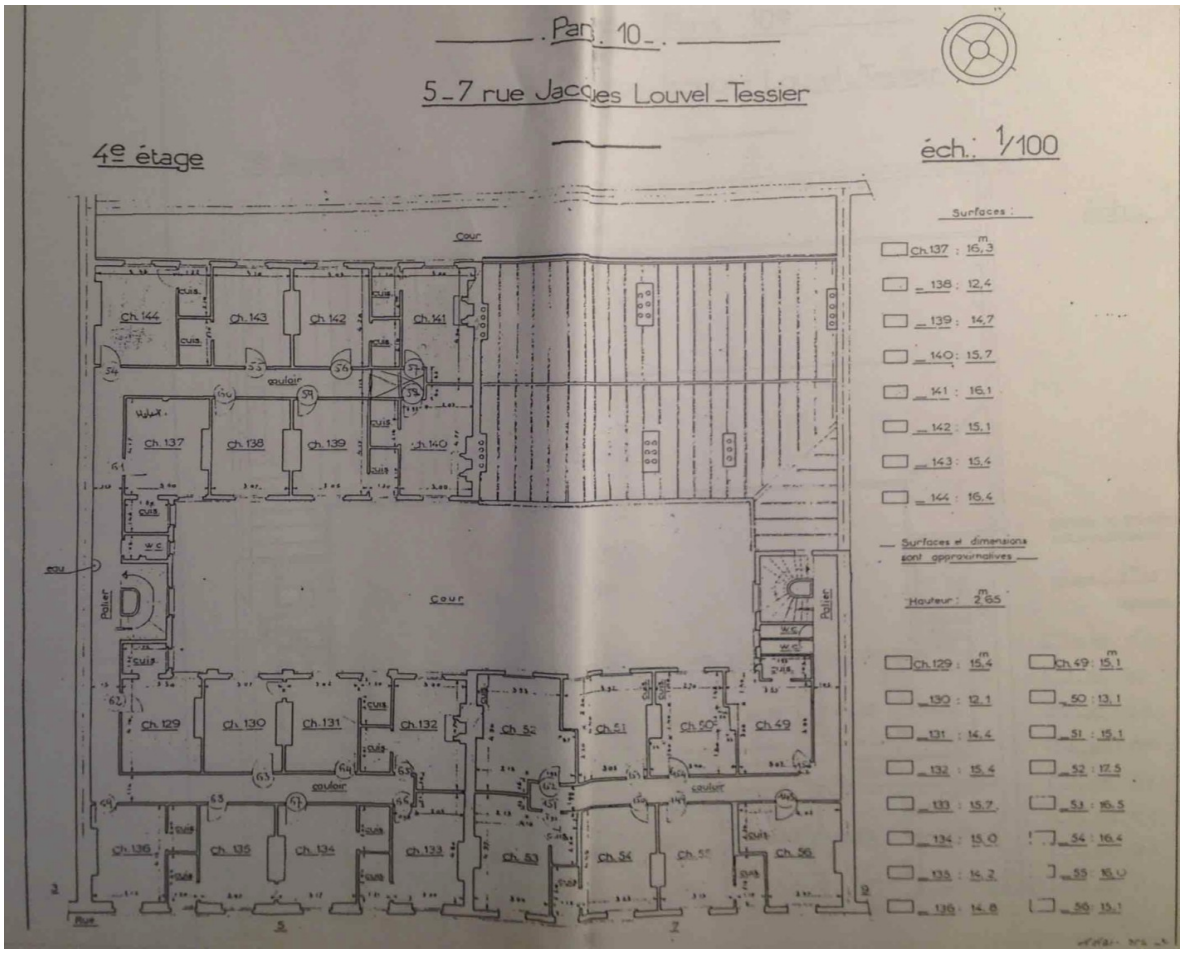
Plan de l'immeuble étage par étage (après 1930)

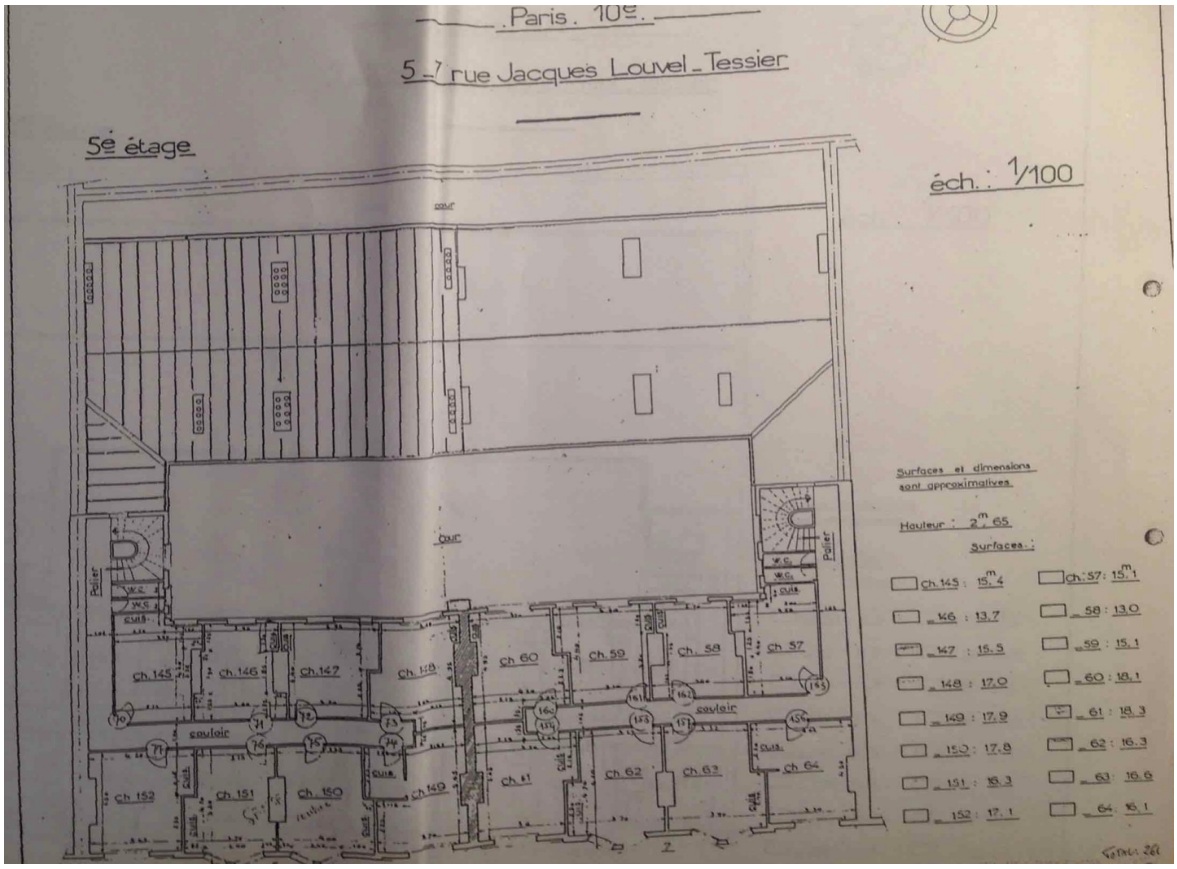


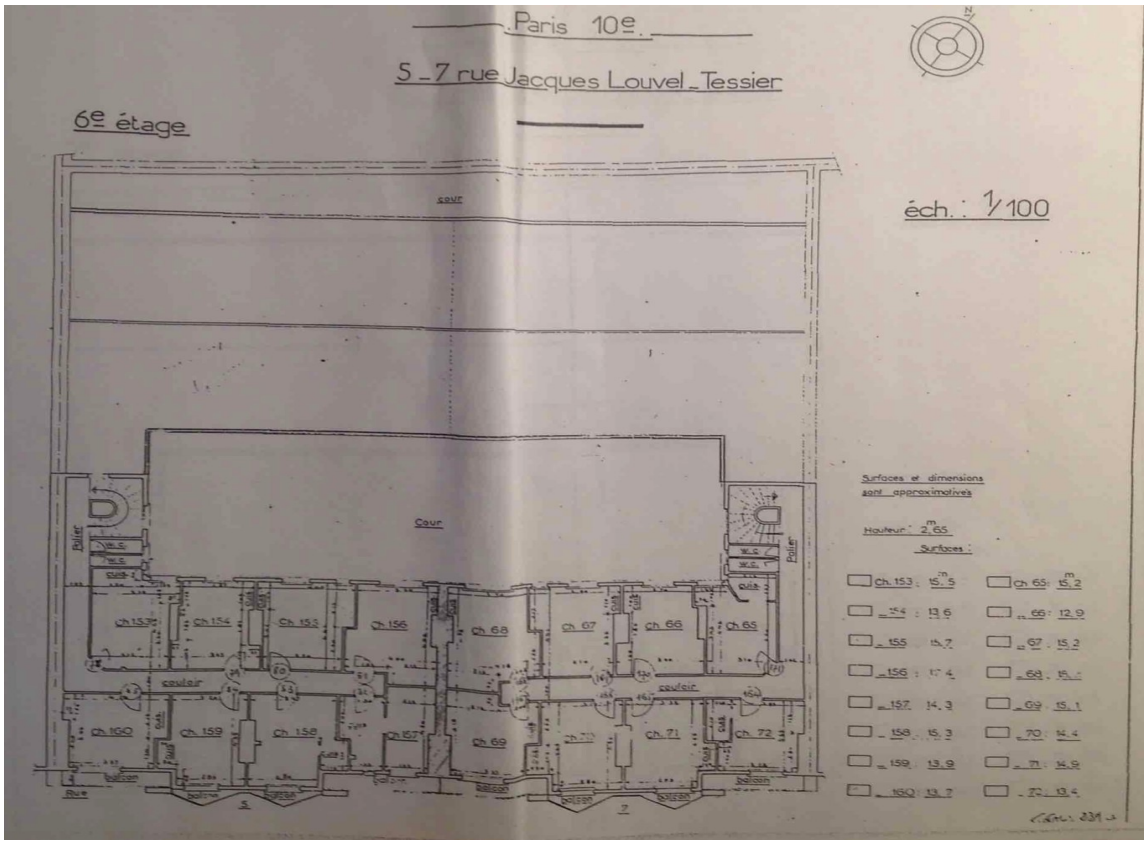


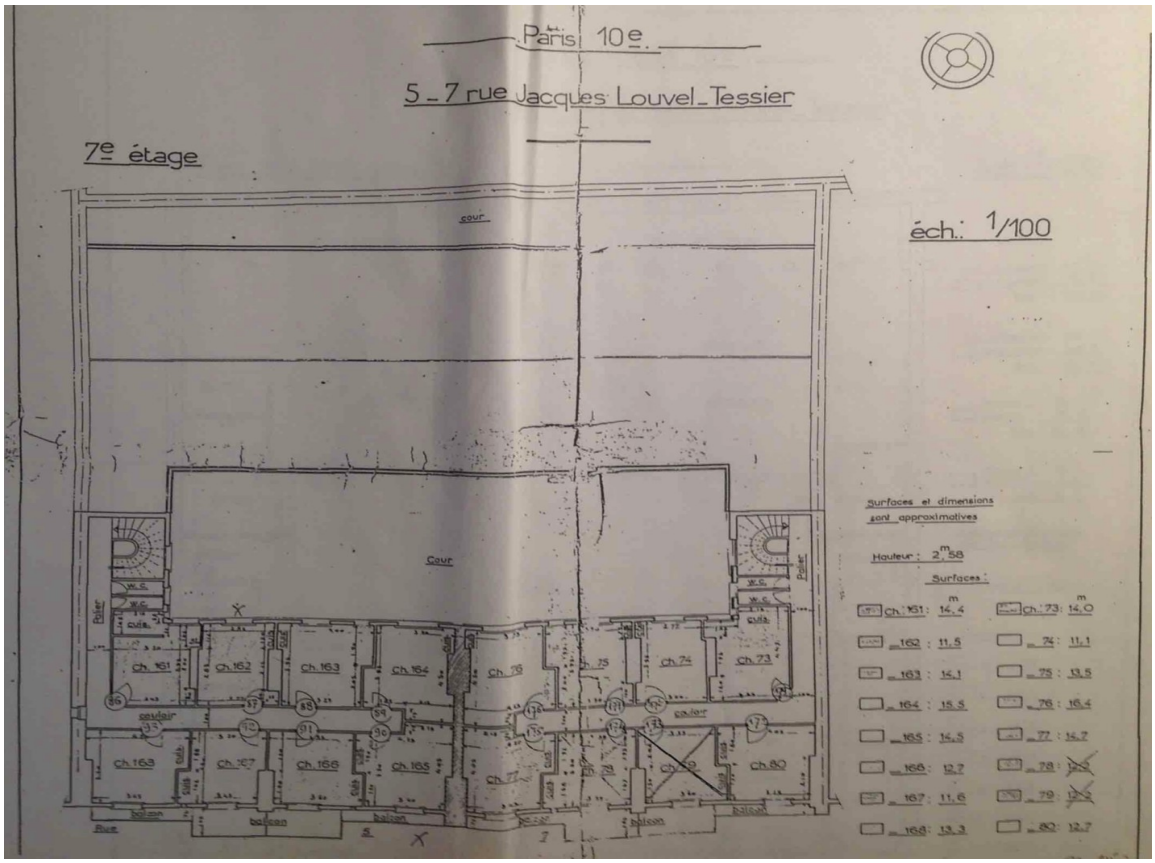

Paris 10e.
5-7 rue Jacques Louvel-Tessier
2e étage
éch.: 1/100
Surfaces :
Ch 105 : 16,3 m
Ch 106 : 12,6
Ch 107 : 17,7
Ch 108 : 12,6
Ch 109 : 20,1
Ch 110 : 12,7
Ch 111 : 15,5
Ch 112 : 16,4
Ch 17 : 16,4 m
Ch 18 : 12,6
Ch 19 : 15,1
Ch 20 : 15,1
Ch 21 : 16,2
Ch 22 : 15,2
Ch 23 : 15,1
Ch 24 : 16,0
Surfaces et dimensions sont approximatives
Hauteur : 2,70 m
Cour
couloir
Palier
eau
W.C.
cuis.
Ch 97
Ch 98
Ch 99
Ch 100
Ch 101
Ch 102
Ch 103
Ch 104
Ch 25 : 15,3
Ch 26 : 12,7
Ch 27 : 14,9
Ch 28 : 15,7
Ch 29 : 15,9
Ch 30 : 15,1
Ch 31 : 15,1
Ch 32 : 15,0


Paris. 10e.
5-7 rue Jacques Louvel-Tessier
3e étage
éch.: 1/100
Surfaces :
Ch 121 : 16,1 m
Ch 122 : 12,6
Ch 123 : 14,9
Ch 124 : 15,8
Ch 125 : 16,3
Ch 126 : 15,2
Ch 127 : 15,6
Ch 128 : 16,5
Ch 33 : 15,5 m
Ch 34 : 14,1
Ch 35 : 14,9
Ch 36 : 15,8
Ch 37 : 16,3
Ch 38 : 15,4
Ch 39 : 15,0
Ch 40 : 16,0
Surfaces et dimensions sont approximatives
Hauteur : 2,65 m
Cour
couloir
Palier
eau
W.C.
cuis.
Ch 113
Ch 114
Ch 115
Ch 116
Ch 117
Ch 118
Ch 119
Ch 120
Ch 41 : 15,2
Ch 42 : 12,5
Ch 43 : 14,7
Ch 44 : 15,6
Ch 45 : 13,9
Ch 46 : 15,1
Ch 47 : 14,8
Ch 48 : 14,6


Par. 10.
5-7 rue Jacques Louvel-Tessier
4e étage
éch.: 1/100
Surfaces :
Ch.137 : 16,3
138 : 12,4
139 : 14,7
140 : 15,7
141 : 16,1
142 : 15,1
143 : 15,4
144 : 16,4
Surfaces et dimensions sont approximatives
Hauteur : 2m65
Ch.129 : 15,4
130 : 12,1
131 : 14,4
132 : 15,4
133 : 15,7
134 : 15,0
135 : 14,2
136 : 14,8
Ch.49 : 15,1
50 : 13,1
51 : 15,1
52 : 17,5
53 : 16,5
54 : 16,4
55 : 15,0
56 : 15,1
cour
couloir
Palier
W.C.
cuis.
eau


Paris. 10e.
5-7 rue Jacques Louvel-Tessier
5e étage
éch.: 1/100
Surfaces et dimensions sont approximatives
Hauteur : 2m65
Surfaces :
Ch.145 : 15,4
146 : 13,7
147 : 15,5
148 : 17,0
149 : 17,9
150 : 17,8
151 : 16,3
152 : 17,1
Ch.57 : 15,1
58 : 13,0
59 : 15,1
60 : 18,1
61 : 18,3
62 : 16,3
63 : 16,6
64 : 15,1
cour
couloir
Palier
W.C.
cuis.





Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W38, dossier d'expropriation Chm (copropriétaire majoritaire).*

Rapport de l'administrateur provisoire sur les immeubles appartenant à Chmod*

G. ROSERENS & Cie
ADMINISTRATEURS D'IMMEUBLES
47 - Av. de l'Opéra - 47
PARIS
Tél. OPÉ. 95-58

M. Cefillatre

RAPPORT
Concernant l'état des immeubles
de Mr CHM[redacted]
et situation des travaux a éxécuter
exécutés ou en cours.
au 3I Mars I942.

-o-o-

54, rue PIXERECOURT - Cette propriété est composée d'un ensemble de batiments (voir plan annéxé) tous très anciens et en très mauvais état général.

Le batiment central (B du plan) a dû dès Novembre dernier être étayé, la Préfecture de Police, service "IMMEUBLES en PERILS" alertée par nous en a reconnu la nécessité.

Les IO locataires occupants ont reçu congé pour Avril I942 et après leur départ, l'accès du batiment sera condamné.

Les batiments A forment un ensemble de constructions vétustes sur lesquelles il n'est fait aucune réparation.

Les autres C.D.E.F. sont des constructions (vétustes) de I, 2 et 3 étages dont les logements sont pour la majeure partie, insalubres ou qui auraient besoin d'une remise en état.

Les canalisations d'eau ont pendant l'hiver qui se termine, nécessité de très nombreuses réparations et fréquentes. Egalement quelques fuites de couvertures, celles ci étant en mauvais état, et le carrelage d'une pièce au rez de chaussée a été jugée indispensable.

La dépense est d'environ I4.000 Frs dont 5.000 frs pour les étaiements.

-o-o-

II7 Faubourg du TEMPLE - Ensemble de batiments vétustes comportant des logements presque tous insalubres. Ces constructions qui sont toutes a démolir ont nécessité de nombreuses réparations de fuites de couverture, fuites de canalisation d'eau, engorgements de W.C. ... réparations de dégaj causés par un court-circuit, réfection de souches de cheminées.

Les réclamations pour réparations concernant le menuiseries, la serrurerie, les carrelages et parquets en mauvais état sont encore très nombreuses et il n'a pas été donné suite.

La dépnese a ce jour est d'environ I2.000 Frs.

5- 7 rue CORBEAU - Immense construction, dont une partie ancienne (3 étages sur rez de chaussée) a été surélevée il y a une dizaine d'année de 3 et 4 étages. Cette véritable

..

caserne abrite près de 350 personnes dans des logement de I ou 2 pièces.

Les locataires de cet immeuble ,pour la plus grande partie israëlites, avec famille assez nombreuse et turbulente, rendent la gestion des plus difficiles et les actes de malveillance y ont été fréquents (W.C.engorgés journellement, robinets volés, canal.électrique arrachées, lampes volées,rampe d'escalier sciée etc...

De plus le rigoureux hiver que nous venons de subir a été la cause de fuites d'eau extrèmement fréquentes dans la partie ancienne de l'immeuble,les canalisations n'étant pas portégées et la tuyauterie fort ancienne étant dans un état lamentable.

Les fréquents engorgements de W.C. et les fuite d'eau dans l'épaisseur des planchers ont été la cause en Février dernier d'un accident, heureusement sans suite grave, dans l'escalier de gauche, un plancher s'est effondré au passage d'un locataire qui est tombé du 2 ème étage au Ier , et il a fallu étayer, remplacer des solives et refaire les carrelages, enduits et autres raccords.

Pour les mêmes causes, un autre plancher se trouve être a étayer, doubler et reprendre sur environ 6 m de surface,au dessus de l'atelier MOUGIN, nous nous trouvonsici, devant une demande d'indemnité de cet industriel.

La dépense a ce jour est d'environ 25.000 Frs.

-o-o-

49,rue VOLTA - Immeuble d'angle, composé de batiments vétustes dont les logements sont en majeure partie insalubres - Les réparations faites jusqu'ici consistent en réparation de fuites de couverture des appareils de W.C. et canalisation d'eau.

L'ensemble pouvant s'élever a I3.000 Frs.-

-o-o-

48 rue BASFROI - Immeuble composé de plusieurs corps de batiments anciens - comme précédemment, ceux ci ont nécessité de nombreuses réparations de couverture, de canalisations d'eau réfection de souches de cheminées en état dangereux pour la sécurité publique, et d'une reprise importante d'un mûr dans la hauteur du rez-de-chaussée lézardé et affaissé très sérieusement par suite d'un effouillement occasionné par une canalisation d'eaux ménagères et pluviales crevée. Le sol du vestibule d'entrée était descendu d'environ 0?25 de son niveau normal.

Les difficultés d'exécution en raison du passage qu'il a fallu ménager, des étaiements importants et de la reprise des fondations qui ont du être descendues a plus de 2 m 50 du sol du Rez de chaussée ont entrainé indvitablement une grosse dépense et il a été dépensé a ce jour dans cet immeuble environ 35.000 Frs.

5

34 Rue AMELOT - Sur rue un immeuble neuf qui n'a donné lieu a aucune réparations , mais sur cour des batiments vétustes qui ont nécessité quelques réparations indispensables ,couverture souches tombées, reprises diverses, pour environ 8.000 Fs.

-o-o-

15 rue LESCOT - Sur rue, immeuble ancien, ayant été surélevé, n'ayant occasionné que des réparations insignifiantes, mais sur cour un batiment vétuste qu'il a fallu reviser pour couverture, descente pluviale,W.C. etc.....
Dépense d'environ .....II.000 Frs.

-o-o-

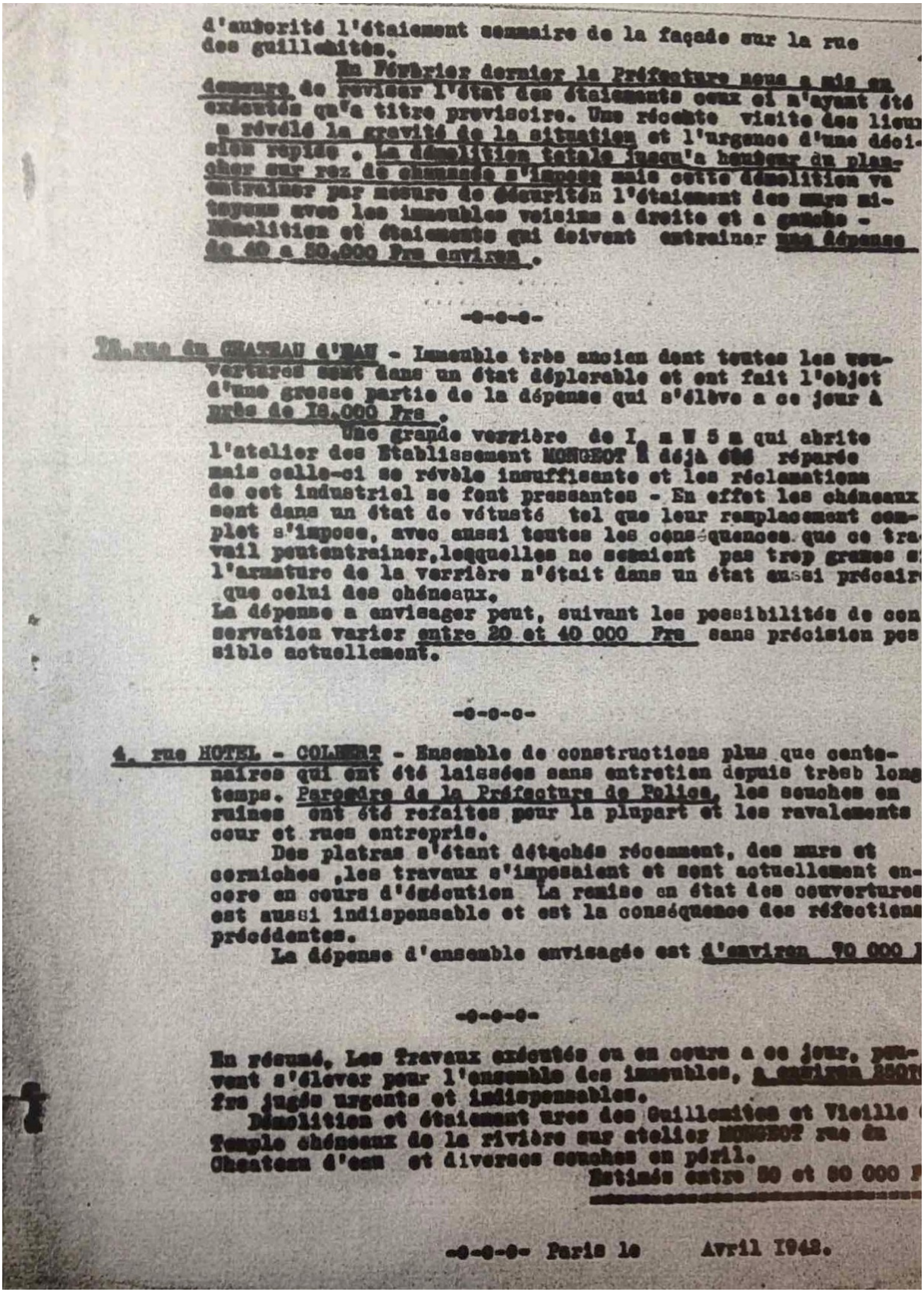
28 rue des Rosiers- Immeuble vétuste et insalubre dont l'évacuation serait souhaitable.
Les réparations exécutées consistent en réparation de fuites de couverture, engorgement de W.C.?fuites nombreuses sur les canalisations d'eau, remplacement de marches d'escalier qui se sont effondrées, réfection de plafonds tombés ou ménaçants. Dépense a ce jour environ I2.000 Frs.
Serait a faire, et jugé indispensable le carrelage de la loge -qui actuellement est en bois, pourri et crevé de toutes part -dépense d'environ 3.000 Frs.

-o-o-

27. rue des ROSIERS - Immeuble dans le même état que le précedent pour la plus grande partie.
Les préparations ont consisté en remplacement de marches d'escaliers qui s'effondraient, nombreuses fuites de couverture et de plomberie d'eau celle ci existant dans une cage d'escalier ouverte a tous les vents.
L'état des souches de cheminées étant jugé dangereux des platres s'en étant détachés, une réfection totale s'est imposée et est en cours actuellement.
Dépense totale d'environ ...20.000 Frs-

-o-o-

45. rue VIEILLE DU TEMPLE - Cette propriété comporte comme indique leplan, un immeuble de 5 étages sur rue, ancien, avec le(gements en médiocre état et une suite de batiments allant jusqu'a la rue dont la démolition a été commencée et suspendue aux débuts des hostilités.
Le batiment sur rue a necessité peu de réparations sauf couverture et fuites d'eau et divers pour environ 5.000 francs. Il est toutefois a signaler qu'il ne reste dans cet immeuble que 2 W C pour environ 45 personnes.
Depuis que la démolition des batiments insalubres avanit été suspendue la préfecture de Police.Service des Périls avait été obligée de mettre en demeure le propriétaire d'avoir a prendre toutes mesures utiles pour assurer la sécurité de la voie Publique. celui-ci ne s'éxécutant pas la Préfecture de Police avait pris jugement et fait exécuter



d'autorité l'étaiement sommaire de la façade sur la rue des guillemites.

En Février dernier la Préfecture nous a mis en demeure de reviser l'état des étaiements ceux ci n'ayant été exécutés qu'a titre provisoire. Une récente visite des lieux a révélé la gravité de la situation et l'urgence d'une décision rapide. La démolition totale jusqu'a hauteur du plancher sur rez de chaussée s'impose mais cette démolition va entrainer par mesure de sécurité l'étaiement des murs mitoyens avec les immeubles voisins a droite et a gauche - Démolition et étaiements qui doivent entrainer une dépense de 40 a 50.000 Frs environ.

-0-0-0-

28, rue du CHATEAU d'EAU - Immeuble très ancien dont toutes les couvertures sont dans un état déplorable et ont fait l'objet d'une grosse partie de la dépense qui s'élève a ce jour à près de 18.000 Frs.

Une grande verrière de I m W 5 m qui abrite l'atelier des Etablissement MONGEOT a déjà été réparée mais celle-ci se révèle insuffisante et les réclamations de cet industriel se font pressantes - En effet les chéneaux sont dans un état de vétusté tel que leur remplacement complet s'impose, avec aussi toutes les conséquences que ce travail peut entrainer, lesquelles ne seraient pas trop graves si l'armature de la verrière n'était dans un état aussi précaire que celui des chéneaux.
La dépense a envisager peut, suivant les possibilités de conservation varier entre 20 et 40 000 Frs sans précision possible actuellement.

-0-0-0-

4, rue HOTEL - COLBERT - Ensemble de constructions plus que centenaires qui ont été laissées sans entretien depuis très long temps. Par ordre de la Préfecture de Police, les souches en ruines ont été refaites pour la plupart et les ravalements cour et rues entrepris.

Des platras s'étant détachés récemment, des murs et corniches, les travaux s'imposaient et sont actuellement encore en cours d'éxécution La remise en état des couvertures est aussi indispensable et est la conséquence des réfections précédentes.

La dépense d'ensemble envisagée est d'environ 70 000 F

-0-0-0-

En résumé, Les Travaux exécutés ou en cours a ce jour, peuvent s'élever pour l'ensemble des immeubles, à environ 250 0 frs jugés urgents et indispensables.

Démolition et étaiement rues des Guillemites et Vieille du Temple chéneaux de la rivière sur atelier MONGEOT rue du Chateau d'eau et diverses souches en péril.

Estimés entre 50 et 60 000 F

-0-0-0- Paris le Avril 1942.

Source :
Archives nationales, site de Pierrefitte-sur-Seine, cote AJ/38/2526 numérisé sous forme de microfilm, librement communicable en salle des microfilms, dossier de spoliation n°22102/2.

Liste des immeubles recensés potentiellement concernés par la procédure loi Vivien en fonction de la date prévisionnelle de mise en œuvre de la procédure

PROGRAMMATION PLURIANNUELLE

OPERATIONS LOI VIVIEN

ETAT DES PROPOSITIONS AU 30/04/96

PROGRAMMATION PLURIANNUELLE	NOMBRE D'IMMEUBLES		LOGEMENTS OCCUPES		COUT FONCIER EN KF	
TOTAL GENERAL	136	100 %	2 112	100 %	359 083	100 %
Immeubles "traités" hors Loi Vivien (au 30/04/96)	21	15 %				
ANNEE 1996 procédures Loi Vivien	43	32 %	514	24 %	161 293	45 %
ANNEE 1997 procédures Loi Vivien	24	18 %	528	25 %	62 707	17 %
ANNEE 1998 procédures Loi Vivien	28	21 %	615	29 %	75 924	21 %
ANNEE 1999 procédures Loi Vivien	20	15 %	455	22 %	59 159	16 %

ANNEE 1996

B) OPERATIONS RESTANT A TRANSMETTRE AU PREFET D'ICI LA FIN DE L'ANNEE (CLASSEES PAR URGENCE)

N°	ARRT	ADRESSES	LOGEMENTS OCCUPES	COUT FONCIER EN KF
4	3	50-50bis rue de Montmorency	23	3 365
72	18	7 rue de Laghouat	Immeuble vide	4 742
33	11	36 rue de Montreuil	Immeuble vide	3 990
5	4	13 rue du Pas de la Mule	Immeuble vide	996
3	2	56 rue Notre-Dame des Victoires	Immeuble vide	853
57	18	46 boulevard de Clichy	Immeuble vide	3 672
44	14	56 rue du Montparnasse	Immeuble vide	6 236
120	20	10 rue Juillet	Immeuble vide	9 608
99	19	48 rue d'Aubervilliers	Immeuble vide	2 583
125	20	21-23 rue des Panoyaux	Immeuble vide	3 695
126	20	25 rue des Panoyaux	19	864
127	20	19 rue Pixérécourt	11	1 088
16	9	6 rue Duperré	7	3 214
121	20	91 rue Julien Lacroix	8	421
0	5	22 rue des Carmes	12	4 813
		SOUS-TOTAL B : 15 immeuble(s)	80	50 140
TOTAL A + B ANNEE 1996 LOI VIVIEN : 43 immeuble(s)			514	161 293
Soit 32 % du total des 136 immeubles vétustes et insalubres				

ANNEE 1996

A) OPERATIONS TRANSMISES AU PREFET POUR INTERDICTION D'HABITER ET CONSEIL DE PARIS EVENTUEL

N°	ARRT	ADRESSES	ENVOI AU PREFET DE PARIS	DELIBERATION CONSEIL PARIS	LOGEMENTS OCCUPES	COUT FONCIER EN KF
109	19	8bis rue de Nantes	19/08/1992	18/10/1993	4	3 297
50	18	27 rue André Antoine	03/08/1994	18/12/1995	Immeuble vide	2 445
46	15	160 boulevard de Grenelle	03/08/1994	26/03/1996	43	5 303
110	19	23 rue de Nantes	10/03/1995	22/01/1996	44	4 350
111	19	25-27 rue de Nantes	10/03/1995	22/01/1996	93	11 970
112	19	29 rue de Nantes	10/03/1995	22/01/1996	10	2 959
128	20	9 rue Ramponeau	09/02/1995	18/12/1995	5	1 305
129	20	35 rue Ramponeau	09/02/1995	18/12/1995	2	2 321
43	14	29bis rue de Gergovie	04/04/1995	18/12/1995	18	4 273
35	11	45 rue de l'Orillon	03/05/1995		66	5 362
31	11	5 rue Keller	23/05/1995	18/12/1995	28	3 735
0	20	3-5 rue de Ménilmontant	24/10/1995	15/04/1996	10	3 166
56	18	92 rue Championnet	31/01/1996		Immeuble vide	2 160
58	18	11 impasse de la Défense	31/01/1996		5	850
17	9	39 rue Richer	31/01/1996		Immeuble vide	7 242
124	20	17 rue des Orteaux	01/02/1996		21	4 468
39	12	27 rue Mousset Robert	01/02/1996		8	4 469
1	2	20-22 rue Beauregard	08/02/1996		33	3 569
48	17	69 rue de la Jonquière	22/02/1996		9	2 169
32	11	2 passage Louis Philippe	22/02/1996		18	5 068
41	13	44-46 rue Samson	22/02/1996		1	2 106
38	12	29 rue Crémieux	22/02/1996		Immeuble vide	578
12	6	21 rue Monsieur le Prince	02/04/1996		1	2 872
14	9	1 place de Budapest	25/03/1996		Immeuble vide	1 091
15	9	3bis rue de Budapest	25/03/1996		Immeuble vide	1 890
96	18	17 rue du Roi d'Alger	04/04/1996		9	669
6	4	76 rue Saint Antoine	18/04/1996		6	2 776
0	6	14 rue Monsieur le Prince	24/04/1996		Immeuble vide	18 691
SOUS-TOTAL A : 28 immeuble(s)					434	111 154

ANNEE 1996

C) BILAN DES IMMEUBLES "TRAITES" HORS LOI VIVIEN

N°	ARRT	ADRESSES	OBSERVATIONS
2	2	9 rue Notre-Dame de Bonne Nouvelle	Travaux de sortie d'insalubrité en cours (réhabilitation lourde et création de logts P.L.I).
7	5	24 rue Daubenton	Travaux de réhabilitation en cours (rénovation intérieure des logements).
8	5	14 rue Lanneau	Travaux de réhabilitation en cours (rénovation intérieure des logements).
10	5	7 rue Valette	Travaux de réhabilitation en cours (rénovation intérieure des logements).
13	7	32 rue Bosquet	Travaux de réhabilitation en cours (rénovation intérieure des logements).
37	11	1bis passage Saint Sébastien	Réhabilitation terminée.
118	20	29bis rue Etienne Dolet	Travaux de sortie d'insalubrité en cours (rénovation des logements et ravalement).
45	14	13 rue de Plaisance	Immeuble propriété de la Ville de Paris démoli.
54	18	13 rue Caillié	Immeuble propriété de la Ville de Paris (secteur "Caillé" DPUR du 29/02/88).
64	18	30 rue des Gardes	Immeuble propriété de la Ville de Paris (secteur "Château Rouge" DPUR du 26/09/88).
87	18	29 rue Myrha	Immeuble propriété de l'OPACVP (secteur "Château Rouge" DPUR du 26/09/88).
91	18	60 rue Myrha	Immeuble propriété de l'OPACVP (secteur "Château Rouge" DPUR du 26/09/88).
93	18	2 rue Richomme	Immeuble propriété de l'OPACVP/Ville (secteur "Château Rouge" DPUR du 26/09/88).
119	20	85-87-87A rue des Haies	Immeuble propriété de la Ville de Paris (secteur de DUP rattaché à la ZAC Réunion).
122	20	12 rue Lesage	Immeuble propriété de la Ville de Paris démoli pour cause de péril.
9	5	115 boulevard Saint Michel	Immeuble propriété du Royaume du Maroc.
18	10	74 passage Brady	Procédure de "maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale" (M.O.U.S.) projetée.
19	10	75 passage Brady	Procédure de "maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale" (M.O.U.S.) projetée.
42	13	148-150 boulevard Vincent Auriol	Immeuble géré par l'Association pour la Sauvegarde de la Maison des Etudiants de la Côte d'Ivoire, squatté illégalement depuis 1971.
95	18	12 rue du Roi d'Alger	Avis défavorable de la C.L.I. à l'interdiction généralisée à l'habitation.
114	19	22 rue Pradier	Arrêté préfectoral de péril-démolition en date du 9/02/94 sur le bâtiment sur rue.
SOUS-TOTAL C ARRETE AU 30/04/96 : 21 immeuble(s)			
TOTAL A + B + C ANNEE 1996 TOUTES PROCEDURES CONFONDUES : 64 immeuble(s) Soit 47 % du total des 136 immeubles vétustes et insalubres			

ANNEE 1997

OPERATIONS A TRANSMETTRE AU PREFET AU COURS DE L'ANNEE 1997
(CLASSEES PAR ARRONDISSEMENT)

N°	ARRT	ADRESSES	LOGEMENTS OCCUPES	COUT FONCIER EN KF
11	6	3 rue Guisarde	Immeuble vide	5 242
36	11	18 cité Popincourt	26	2 827
34	11	42 rue de l'Orillon	20	2 052
28	11	18 passage de la Folie Régnault	12	2 251
29	11	2bis passage Guénot	18	1 563
92	18	19 rue du Nord	14	3 060
65	18	32 rue des Gardes	17	828
63	18	31 rue Durantin	32	528
51	18	13 rue d'Aubervilliers	21	1 834
100	19	68 rue d'Aubervilliers	15	2 835
101	19	13 rue Bellot	4	1 629
104	19	1 passage Goix	36	2 719
105	19	1 bis passage Goix	26	1 111
106	19	2 passage Goix	39	2 736
115	19	114 boulevard de la Villette	29	4 502
116	19	136 boulevard de la Villette	29	629
107	19	9-9bis rue du Hainaut	2	139
103	19	55 rue Compans	48	6 711
97	19	40 rue d'Aubervilliers	17	1 473
98	19	42 rue d'Aubervilliers	67	2 378
132	20	15 rue des Vignoles	3	3 796
130	20	39 rue du Repos	22	5 732
123	20	29 rue de la Mare	21	3 894
131	20	71 rue des Rigoles	10	2 237
TOTAL ANNEE 1997 LOI VIVIEN : 24 immeuble(s)			528	62 707
Soit 18 % du total des 136 immeubles vétustes et insalubres				

ANNEE 1998

OPERATIONS A TRANSMETTRE AU COURS DE L'ANNEE 1998
(CLASSEES PAR ARRONDISSEMENT)

N°	ARRT	ADRESSES	LOGEMENTS OCCUPES	COUT FONCIER EN KF
22	10	1 rue Jean Moinon	30	4 874
23	10	3 rue Jean Moinon	52	1 559
24	10	59 rue de Lancry	164	13 527
21	10	5-7 rue Jacques Louvel-Tessier	12	1 339
30	11	18 passage Gustave Lepeu	10	305
27	11	7 rue Desargues	22	1 846
0	11	124 rue Saint-Maur	27	8 156
40	12	121-123 rue Picpus	22	3 174
49	17	27 rue Pouchet	5	716
84	18	22 passage du Mont-Cenis	17	1 788
85	18	24-26 passage du Mont-Cenis	19	662
52	18	1 rue Caillié	12	1 275
53	18	9 rue Caillié	28	2 639
55	18	15 rue Caillié	19	1 969
86	18	23 rue Myrha	10	1 660
88	18	31 rue Myrha	13	1 194
89	18	56 rue Myrha	3	1 736
90	18	58 rue Myrha	3	1 823
60	18	9-11 passage Duhesme	13	1 364
61	18	18 passage Duhesme	3	261
62	18	34 passage Duhesme	22	4 600
73	18	16 rue de Laghouat	10	1 890
74	18	18 rue de Laghouat	15	1 914
75	18	24 rue de Laghouat	21	2 307
76	18	26 rue de Laghouat	9	1 234
94	18	4 rue Richomme	10	9 193
108	19	21 rue du Maroc	44	2 919
113	19	99 rue de l'Ourcq	615	75 924
TOTAL ANNEE 1998 LOI VIVIEN : 28 immeuble(s)				
Soit 21 % du total des 136 immeubles vétustes et insalubres				

ANNEE 1999

OPERATIONS A TRANSMETTRE AU PREFET AU COURS DE L'ANNEE 1999
(CLASSEES PAR ARRONDISSEMENT)

N°	ARRT	ADRESSES	LOGEMENTS OCCUPES	COUT FONCIER EN KF
26	10	201 rue Saint-Maur	32	2 387
25	10	45 rue Louis Blanc	53	7 323
20	10	26 rue du Faubourg Saint-Martin	12	1 146
47	15	14 rue de Lourmel	30	5 926
71	18	17 rue Jean Robert	43	6 458
59	18	13 rue Doudeauville	30	1 686
66	18	3 Cité Germain Pilon		1 133
67	18	5 Cité Germain Pilon		2 019
68	18	7 Cité Germain Pilon		2 507
69	18	10 Cité Germain Pilon		2 392
70	18	12 Cité Germain Pilon	82	1 684
77	18	11 rue Léon	11	2 997
78	18	13 rue Léon	21	3 878
80	18	4 impasse Letort		628
81	18	6 impasse Letort		485
82	18	8 impasse Letort	35	1 012
79	18	19 rue Léon	7	1 628
83	18	79-79bis rue des Martyrs	72	10 253
102	19	17 rue Bellot	21	1 684
117	20	68 rue des Cascades	6	1 933
TOTAL ANNEE 1999 LOI VIVIEN : 20 immeuble(s)			455	59 159
Soit 15 % du total des 136 immeubles vétustes et insalubres				

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2356W71, dossier « autres ».

Convention Ville/État de 1993 concernant l'application de la loi Vivien sur les immeubles insalubres et vétustes situés hors secteurs d'intervention à Paris

Convention relative à la lutte

contre l'habitat insalubre

Vu la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

Vu les articles L. 26 et suivants du Code de la Santé Publique

Entre l'Etat représenté par ..... et la Ville de Paris représentée par .....

Il a été convenu ce qui suit :

En dehors des périmètres faisant l'objet d'une procédure de résorption de l'habitat insalubre subsistent à Paris, dans de nombreux quartiers, un certain nombre d'immeuble isolés, profondément dégradés et insalubres qui ont vocation à être démolis.

L'Etat et la Ville de Paris, partagent le souci de mener en commun une politique énergique destinée à faire disparaître cet habitat dégradé.

A cet effet l'Etat et la Ville de Paris conviennent d'utiliser toutes les procédures prévues à cet effet par les lois et règlements, en particulier dans le Code de la Santé Publique, selon des modalités définies par la présente convention.

Cette action commune pourra, par la suite, et avec l'accord des deux parties, faire partie intégrante du programme Local de l'Habitat prévu par l'article 13 de la Loi d'Orientation pour la Ville.

Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre étant exclus de la présente convention, celle-ci ne saurait modifier les actions de résorption de l'habitat insalubre (RHI) menées en application des articles L. 36 et suivants du Code de la Santé Publique qu'il s'agisse d'actions à venir ou déjà en cours, notamment dans les secteurs "Goutte d'Or" ou "Orillon-Robert Houdin".

Chapitre I : choix des immeubles :

Article 1 :

Sont concernés par les dispositions de la présente convention les immeubles considérés comme en état d'insalubrité irrémédiable, situés en dehors des périmètres de RHI.

Article 2 :

Le caractère irrémédiable de l'insalubrité est établi, conformément aux articles L. 26 et suivants du Code de la Santé Publique, par la Commission des Logements Insalubres, saisie par le Préfet de Paris sur la base d'un dossier technique établi par les services municipaux.

Chapitre II : devenir des immeubles et des parcelles correspondantes :

Article 3 :

Sur la base de l'arrêté d'interdiction d'habiter pris par le Préfet de Paris après avis de la Commission des Logements Insalubres, le Maire de Paris saisira le conseil municipal aux fins de demander au Préfet que soit déclarée d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble concerné.

Article 4 :

L'expropriation sera poursuivie au profit de la Ville de Paris.

Article 5 :

L'objectif de supprimer un immeuble insalubre, dangereux pour la santé publique peut fonder à lui seul l'intervention de la puissance publique.

Cependant, l'Etat et la Ville de Paris rechercheront en commun les moyens d'utiliser les parcelles considérées, en fonction de ses caractéristiques et de sa localisation, et dans un but d'intérêt collectif.

Les emprises libérées serviront prioritairement à la réalisation d'opérations de logements sociaux de type PLA ou PLA d'insertion destinés aux personnes les plus défavorisées dont les situations relèvent du POPS.

Ils pourront éventuellement permettre la réalisation de logements intermédiaires notamment dans les cas où l'objectif de diversité de l'habitat le justifie, ou d'équipements publics.

Chapitre III : relogement des occupants :

Article 6 :

Le relogement des personnes évincées dans le cadre de l'expropriation sera assuré conformément aux dispositions prévues par les articles L. 314-1 à L. 349-9 du Code de l'Urbanisme et les articles L. 14-2 à L. 14-3 du Code de l'Expropriation relatifs à la protection des évincés et au relogement des expropriés.

L'application des dispositions prévues à l'alinéa précédent vaut "offre de relogement" au sens de l'article 14 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

Article 7 :

Ont ainsi droit au relogement :

- les propriétaires occupants ayant vendu leur bien en valeur occupée ;

- les locataires disposant d'un bail ;

- les personnes maintenues dans les lieux, qui, occupantes paisibles et notoires de bonne foi, auraient bénéficié du droit au maintien dans les lieux s'il n'y avait pas eu expropriation.

La preuve de l'occupation paisible et notoire peut être apportée par tous moyens.

Le relogement de toute autre personne qui ne répondrait pas à ces conditions relèverait de l'initiative propre du ou des contractants ; ainsi, toute proposition de relogement adressée à de telles personnes serait considérée comme réalisée dans le cadre des dispositions générales du Règlement Départemental relatif aux modalités d'attribution à Paris des logements sociaux.

Les relogements qui pourraient résulter de telles initiatives ne seraient donc pas pris en compte dans la répartition à parts égales de la charge effective des relogements.

Article 8 :

Les occupants répondant aux conditions définies à l'article 6 ont droit à au moins deux propositions de relogement dans les conditions suivantes :

-) les appartements proposés doivent satisfaire aux normes d'habitabilité définies par application du 3ème alinéa de l'article L. 322-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et correspondre aux besoins personnels, familiaux et le cas échéant professionnels de la personne à qui ils sont proposés.

-) Les appartements proposés doivent être situés dans le même arrondissement ou les arrondissements ou les communes limitrophes de l'arrondissement de résidence de l'occupant à reloger.

D'autres propositions pour des logements situés en dehors de ce cadre peuvent néanmoins être adressées aux personnes à reloger, notamment lorsqu'elles en ont manifesté le souhait. Ces propositions ne sont pas comptabilisées dans les "au moins" deux propositions mentionnées à l'article 9 - alinéa 1.

Article 9 :

Dès lors qu'il est constaté que l'évincé a refusé au moins deux propositions de relogement conformes aux principes de l'article 8 - alinéa 1, le juge de l'expropriation est saisi par la Ville de Paris, à l'occasion d'une nouvelle proposition, en vue de faire constater le respect par l'expropriant de ses obligations et d'autoriser l'expulsion de l'évincé, dès lors que celui-ci maintiendrait son refus d'accepter le dernier logement proposé.

Article 10 :

L'Etat et la Ville de Paris recherchent tous les moyens afin de solvabiliser les personnes à reloger dont la situation personnelle présente des difficultés.

A cet effet, il peut être fait appel aux différents mécanismes existants de garantie de loyers et de paiement de caution tel que le F.S.L. notamment, dès lors que les foyers à reloger rempliraient les conditions prévues.

De même, les facultés de relogement dont dispose le B.A.S. peuvent être mises à profit pour reloger des personnes âgées. De tels relogements sont comptabilisés comme ayant été effectués par la Ville de Paris.

Article 11 :

La charge des relogements effectués en application de l'article 8 alinéa 1 est assurée à parts égales par la Préfecture de Paris et la Ville de Paris.

Elle est appréciée sur la base des relogements effectivement réalisés.

Dès la prise de possession par les services de la Ville de l'immeuble et, après que tous les foyers à reloger aient fait l'objet d'une enquête par des agents de la Sous-Direction du Logement, celle-ci constitue les dossiers de relogement.

Sur la base de ces dossiers qui auront été préalablement communiqués à la Préfecture de Paris, une répartition à parts égales de la charge du relogement est réalisée conjointement par les services de la Préfecture de Paris et de la Ville de Paris.

La répartition ainsi retenue doit permettre tout à la fois de partager équitablement l'effort de relogement entre l'Etat et la Ville de Paris, et procéder à la libération de l'immeuble de la manière la plus rapide et cohérente possible.

Des modifications ponctuelles, pour des raisons spécifiques tenant notamment à la particularité de la situation de certains foyers à reloger peuvent être apportées à la répartition initiale.

Ces modifications dans le partage des foyers sont soumises à l'accord conjoint de la Ville et de la Préfecture et ne doivent en rien porter atteinte à la répartition à parts égales de la charge du relogement.

Si, à l'issue de la phase de relogement des occupants d'un immeuble auquel s'applique la présente convention, il apparaît que la charge des relogements effectivement réalisés a évolué en cours d'opération de telle manière que l'une des parties à la convention ait fait un effort de relogement supérieur à celui de l'autre, cette différence sera prise en compte au titre de l'opération suivante afin de rétablir globalement une répartition à parts égales des relogements.

Article 12 :

Afin de s'assurer du bon déroulement des procédures de libération des immeubles ainsi que du maintien du principe de la répartition à parts égales de la charge de relogement, des réunions, en principe trimestrielles, permettront d'apprécier l'état des propositions et des relogements réalisés par chacune des administrations.

La Ville de Paris, de même, informe la Préfecture de Paris des procédures de validation engagées.

Chapitre IV : dispositions financières :

Article 13 :

L'Etat s'engage à verser à la Ville de Paris une subvention représentant au moins 50 % du déficit foncier de l'opération.

Article 14 :

L'état des dépenses et des recettes de l'opération comprend :

a) en dépenses :

- les coûts d'acquisition des terrains et immeubles, les coûts d'éviction des activités et commerces ;

- les coûts de gestion des immeubles entre la prise de possession et leur démolition ; notamment les dépenses d'exploitation courante, nettes des recettes locatives, le règlement des charges de copropriété, les frais de procédure s'il y a lieu, les interventions d'urgence qui seraient éventuellement indispensables pour assurer la sécurité des occupants avant libération de l'immeuble, les travaux de neutralisation et de murage des locaux ;

- les coûts de libération des sols : démolitions, nivellement et mise en état des sols, éventuellement travaux de confortation et de reprise en sous oeuvre des immeubles voisins ;

- le coût des relogements : en particulier, le paiement des loyers en cas de procédure de validation d'une offre de relogement telle que visée à l'article 9, la prise en charge de frais de déménagements et éventuellement d'aide à la réinstallation, les dépenses éventuelles de remise en état de logements tiroirs, et le coût de mise à disposition des logements nécessaires aux relogements définitifs ;

Toutefois, les coûts pris en charge par le Fonds Solidarité Logement (FSL) ou le Protocole d'Occupation du Patrimoine Social (POPS) ne sont pas comptabilisés en dépenses au titre de la présente convention.

- éventuellement, les coûts de voirie et d'assainissement ;
- les frais d'étude, d'expertise et de contentieux, autres que ceux directement imputables à l'opération de construction prévue sur les parcelles considérées ;
- les frais financiers, calculés sur le découvert de trésorerie de l'opération ;
- les frais généraux ;

b) en recettes :

- les recettes de cession de terrains ou de charges foncières aux opérations de construction sociale :

* pour une opération financée en Prêt Locatif Aidé, la recette sera considérée comme égale à la charge foncière de référence d'une opération PLA en construction neuve ;

* pour une opération de Logement Locatif Intermédiaire ainsi que pour les commerces ou locaux d'activité annexes à une opération de logement PLA ou intermédiaire, cette recette sera égale au double de la charge foncière de référence PLA ;

- dans le cas exceptionnel où seraient réalisés des équipements publics, la recette de cession des terrains ou charges foncières valorisée aux prix du marché.

Les coûts prévisionnels d'acquisition et d'éviction et, le cas échéant, le montant prévisionnel des cessions de terrains au prix du marché pour des opérations d'équipements publics, résultent de l'estimation des services fonciers de l'Etat.

Article 15 :

Au vu de l'état prévisionnel des dépenses et des recettes présenté selon les modalités définies ci-dessus, qui sera établi par les services municipaux et transmis au Préfet de Paris, celui-ci fera connaître dans un délai de ..... jours le taux de subvention qu'il entend accorder à l'opération, ainsi que son accord ou ses observations éventuelles sur l'état prévisionnel présenté.

Article 16 :

La subvention relative à chaque opération sera versée selon les modalités suivantes :

- un acompte de 75 % après la déclaration d'utilité publique de l'opération, sur la base de l'estimation prévisionnelle.

- le solde sur justification de la réalisation de l'ensemble des acquisitions foncières et/ou de l'ouverture du chantier das opérations prévues, et sur présentation de l'état définitif des dépenses et recettes de l'opération, établi conformément aux dispositions de l'article 14.

Article 17 :

L'Etat réserve, pour la première année de mise en oeuvre de la présente convention, une dotation initiale de 10 000 000 F, imputée sur le chapitre 902-22 article 10 du compte d'affectation spécial d'Ile de France.

Selon le rythme d'engagement des opérations et leur importance, l'Etat met en place, en principe annuellement, des dotations nouvelles.

Ces dotations sont consacrées à poursuivre ou achever les opérations en cours et à financer des opérations nouvelles.

Chaque nouvelle dotation est notifiée par l'Etat à la Ville de Paris qui en accuse réception. Cet échange de lettres vaut engagement des signataires à poursuivre l'action de résorption de l'habitat insalubre dans les conditions définies à la présente convention.

Chapitre V : dispositions finales :

Article 18 :

La présente convention est renouvelée annuellement par tacite reconduction.

Article 19 :

L'Etat et la Ville se réservent le droit de résilier la présente convention, notamment si les opérations projetées ne peuvent pas être réalisées.

Article 20 :

La présente convention peut être modifiée d'un commun accord entre les deux parties signataires.

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W25, dossier « Convention V/E ».

Arrêté préfectoral d'utilité publique et de cessibilité

PREFECTURE DE PARIS

DIRECTION DE L'URBANISME,
DU LOGEMENT ET DE L'ÉQUIPEMENT

Sous-Direction de l'Urbanisme
et de la Construction

Bureau de l'Urbanisme

LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE DE FRANCE
PRÉFET DE PARIS
Commandeur de la Légion d'honneur

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Expropriation ;

Vu les articles L. 26 et suivants du Code de la Santé Publique ;

Vu la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

Vu la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative notamment à l'organisation administrative de Paris ;

Vu la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre des principes d'aménagement et notamment les articles L. 314-1 à 314-3 ;

Vu le rapport du Service du ravalement et de l'hygiène de la Ville de Paris en date du 22 mai 1997 concluant à l'exécution de mesures d'assainissement dans l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel-Tessier à Paris 10ème arrondissement ;

Vu le rapport de la Commission des logements insalubres en date du 30 juin 1997 concluant au bien-fondé des mesures proposées par le Service du ravalement et de l'hygiène de la Ville de Paris dans son rapport précité du 22 mai 1997 et fixant l'interdiction d'habiter immédiatement l'immeuble susvisé ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 juillet 1997 prescrivant l'interdiction immédiate d'habiter l'immeuble 5-7 rue Jacques Louvel-Tessier à Paris 10ème arrondissement ;

Vu la convention signée le 1er juillet 1993 entre l'Etat (Préfecture de la Région d'Ile de France, Préfecture de Paris) et la Ville de Paris relative à la lutte contre l'habitat insalubre à Paris, notamment ses dispositions portant sur les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants, y compris les propriétaires ;

Vu la délibération du Conseil du 10ème arrondissement de Paris en date du 9 octobre 1997;

.../...

LOUVEL

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Égalité Fraternité

Préfecture de Paris
17, boulevard Morland - 75915 PARIS Cedex 04 - Tél. 01-49-28-40-00

Vu la délibération du Conseil de Paris en date du 20 octobre 1997 ;

Vu le dossier transmis par le Maire de Paris le 19 novembre 1997;

Sur proposition du Préfet, Secrétaire Général de la Préfecture de Paris ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Est déclarée d'utilité publique pour la Ville de Paris, l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel-Tessier à Paris 10ème arrondissement en vue de réaliser un programme de logements sociaux de type PLA, conformément aux plans et fiches descriptives ci-annexés.

ARTICLE 2 : Les acquisitions se feront par voie d'expropriation par la Ville de Paris en application de la loi du 10 juillet 1970 susvisée.

ARTICLE 3 : Est déclaré cessible, immédiatement et en totalité, au bénéfice de la Ville de Paris, l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel-Tessier à Paris 10ème arrondissement, tel qu'il est désigné au plan parcellaire et au tableau de cessibilité annexés au présent arrêté.

ARTICLE 4 : Il pourra être pris possession dudit immeuble à compter d'un mois après la date de publication du présent arrêté au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Paris et de la Préfecture de Police et sous réserve du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle.

ARTICLE 5 : Est établie et annexée au présent arrêté, une liste sur laquelle figurent les propriétaires ainsi que le montant de l'indemnité qui leur est allouée.

Est également établie et annexée au présent arrêté, une liste sur laquelle figurent les locataires ainsi que les indemnités provisionnelles qui leur sont allouées.

ARTICLE 6 : Le relogement des personnes évincées dans le cadre de l'expropriation sera assuré conformément aux dispositions prévues par les articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme et les articles L. 14-2 et L. 14-3 du Code de l'Expropriation relatifs à la protection des évincés et au relogement des expropriés qui sont reprises dans la convention signée le 1er juillet 1993 entre l'Etat et la Ville de Paris.

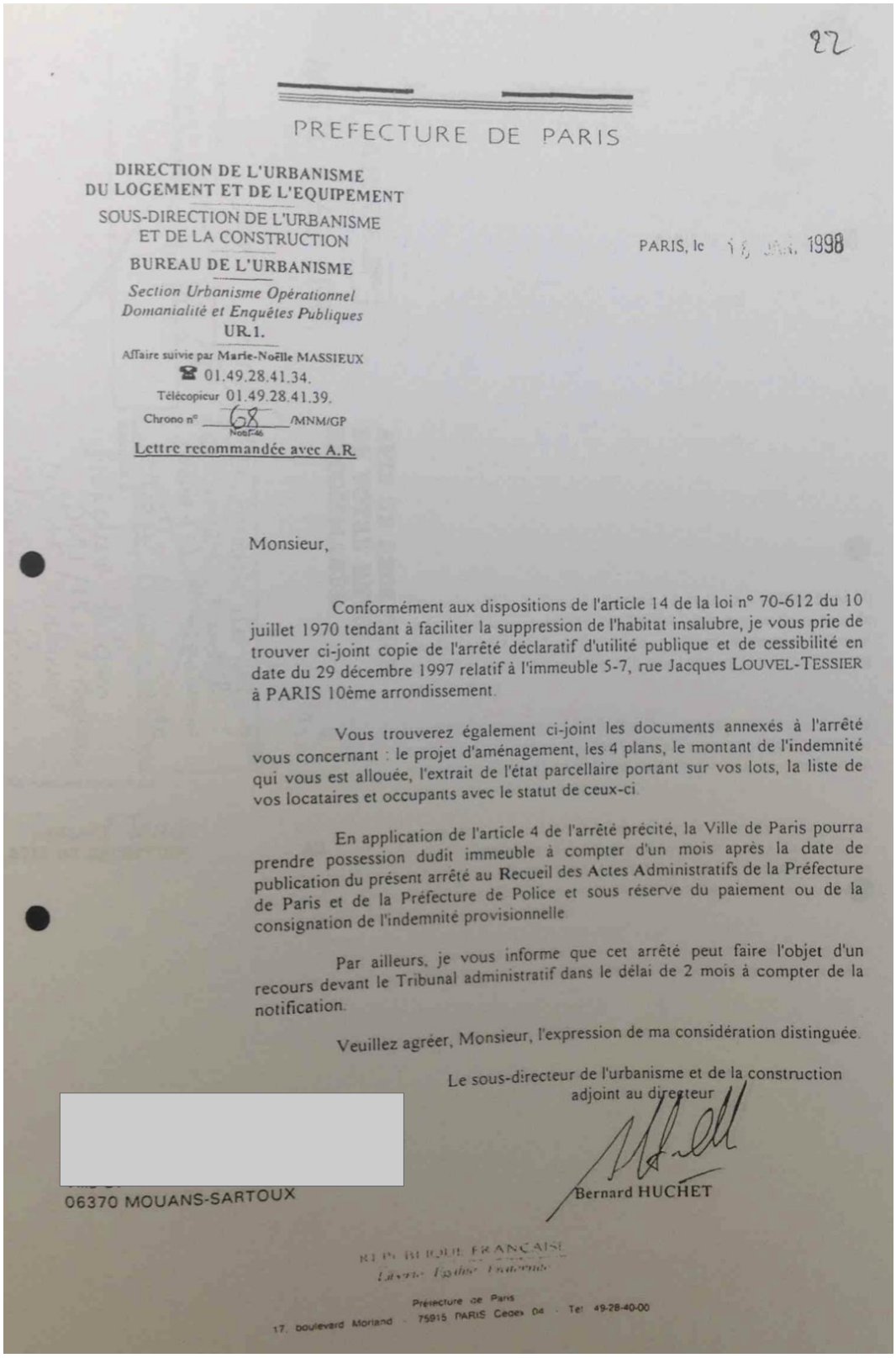
L'application de ces dispositions vaut offre de relogement au sens de l'article 14 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre

La charge des relogements sera assurée à parts égales par la Préfecture de Paris et la Ville de Paris.

.../...

Sources :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W38, dossier « expropriation Chm ».*

Première lettre de la Préfecture adressée aux copropriétaires de l'immeuble



82

PREFECTURE DE PARIS

DIRECTION DE L'URBANISME
DU LOGEMENT ET DE L'EQUIPEMENT
SOUS-DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION
BUREAU DE L'URBANISME
Section Urbanisme Opérationnel
Domanialité et Enquêtes Publiques
UR.1.
Affaire suivie par Marie-Noëlle MASSIEUX
☎ 01.49.28.41.34.
Télécopieur 01.49.28.41.39.
Chrono n° 68 /MNM/GP
Notif-46
Lettre recommandée avec A.R.

PARIS, le 15 JAN. 1998

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, je vous prie de trouver ci-joint copie de l'arrêté déclaratif d'utilité publique et de cessibilité en date du 29 décembre 1997 relatif à l'immeuble 5-7, rue Jacques LOUVEL-TESSIER à PARIS 10ème arrondissement.

Vous trouverez également ci-joint les documents annexés à l'arrêté vous concernant : le projet d'aménagement, les 4 plans, le montant de l'indemnité qui vous est allouée, l'extrait de l'état parcellaire portant sur vos lots, la liste de vos locataires et occupants avec le statut de ceux-ci.

En application de l'article 4 de l'arrêté précité, la Ville de Paris pourra prendre possession dudit immeuble à compter d'un mois après la date de publication du présent arrêté au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Paris et de la Préfecture de Police et sous réserve du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle.

Par ailleurs, je vous informe que cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans le délai de 2 mois à compter de la notification.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le sous-directeur de l'urbanisme et de la construction
adjoint au directeur

Bernard HUCHET

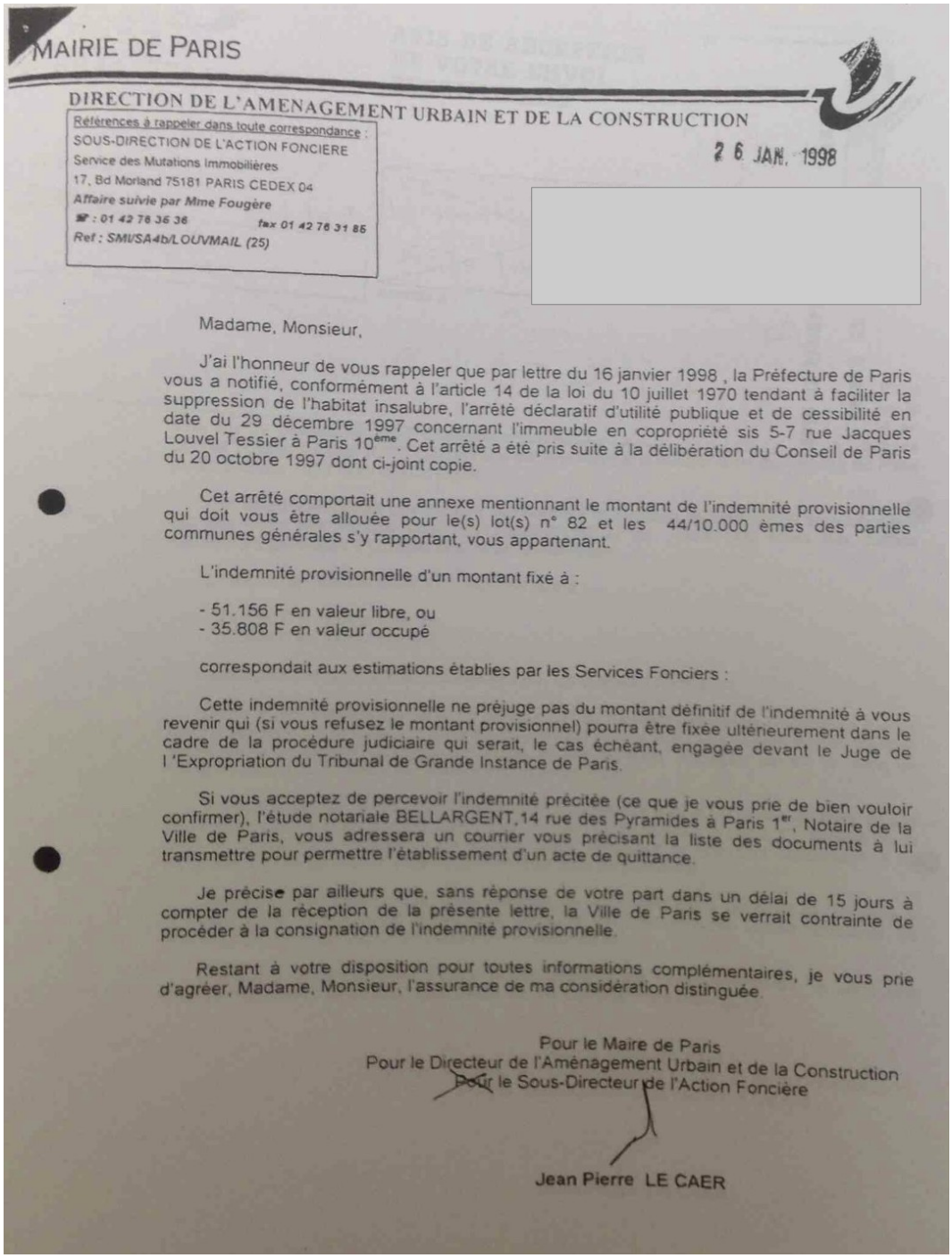
06370 MOUANS-SARTOUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

Préfecture de Paris
17, boulevard Morland - 75915 PARIS Cedex 04 - Tel 49-28-40-00

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W26, dossier « expropriation SCI F. ».*

Première lettre de l'Hôtel de Ville adressée aux copropriétaires de l'immeuble



MAIRIE DE PARIS

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Références à rappeler dans toute correspondance :
SOUS-DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE
Service des Mutations Immobilières
17, Bd Morland 75181 PARIS CEDEX 04
Affaire suivie par Mme Fougère
☎ : 01 42 76 36 36 fax 01 42 76 31 85
Ref : SMI/SA4b/LOUVMAIL (25)

26 JAN. 1998

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous rappeler que par lettre du 16 janvier 1998 , la Préfecture de Paris vous a notifié, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, l'arrêté déclaratif d'utilité publique et de cessibilité en date du 29 décembre 1997 concernant l'immeuble en copropriété sis 5-7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème. Cet arrêté a été pris suite à la délibération du Conseil de Paris du 20 octobre 1997 dont ci-joint copie.

Cet arrêté comportait une annexe mentionnant le montant de l'indemnité provisionnelle qui doit vous être allouée pour le(s) lot(s) n° 82 et les 44/10.000 èmes des parties communes générales s'y rapportant, vous appartenant.

L'indemnité provisionnelle d'un montant fixé à :

- 51.156 F en valeur libre, ou
- 35.808 F en valeur occupé

correspondait aux estimations établies par les Services Fonciers :

Cette indemnité provisionnelle ne préjuge pas du montant définitif de l'indemnité à vous revenir qui (si vous refusez le montant provisionnel) pourra être fixée ultérieurement dans le cadre de la procédure judiciaire qui serait, le cas échéant, engagée devant le Juge de l 'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Si vous acceptez de percevoir l'indemnité précitée (ce que je vous prie de bien vouloir confirmer), l'étude notariale BELLARGENT,14 rue des Pyramides à Paris 1er, Notaire de la Ville de Paris, vous adressera un courrier vous précisant la liste des documents à lui transmettre pour permettre l'établissement d'un acte de quittance.

Je précise par ailleurs que, sans réponse de votre part dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente lettre, la Ville de Paris se verrait contrainte de procéder à la consignation de l'indemnité provisionnelle.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Maire de Paris
Pour le Directeur de l'Aménagement Urbain et de la Construction
Pour le Sous-Directeur de l'Action Foncière

Jean Pierre LE CAER

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W26, dossier « expropriation SCI F. ».*

Arrêté de consignation de l'indemnité provisionnelle

MAIRIE DE PARIS

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DE LA CONSTRUCTION
Sous-Direction de l'Action Foncière
Service des Mutations Immobilières
17 Boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04 -

PREFECTURE DE PARIS
17.03.98 064001

Références à rappeler dans toute correspondance :
Affaire suivie par Mme MICHAULT
Tél. : 01 42 76 20 74 - Fax. : 01 42 76 31 85
Réf :mcb/98039

ARRETE DE CONSIGNATION

PARIS (10è) 5/7 rue Louvel Tessier
Lot de copropriété n° 82
[redacted]

F: 51.156

Le Maire de Paris;

Vu le Code de l'Urbanisme;

Vu le Code de la Santé Publique;

Vu la Loi n° 70.612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre;

Vu le Code de l'Expropriation;

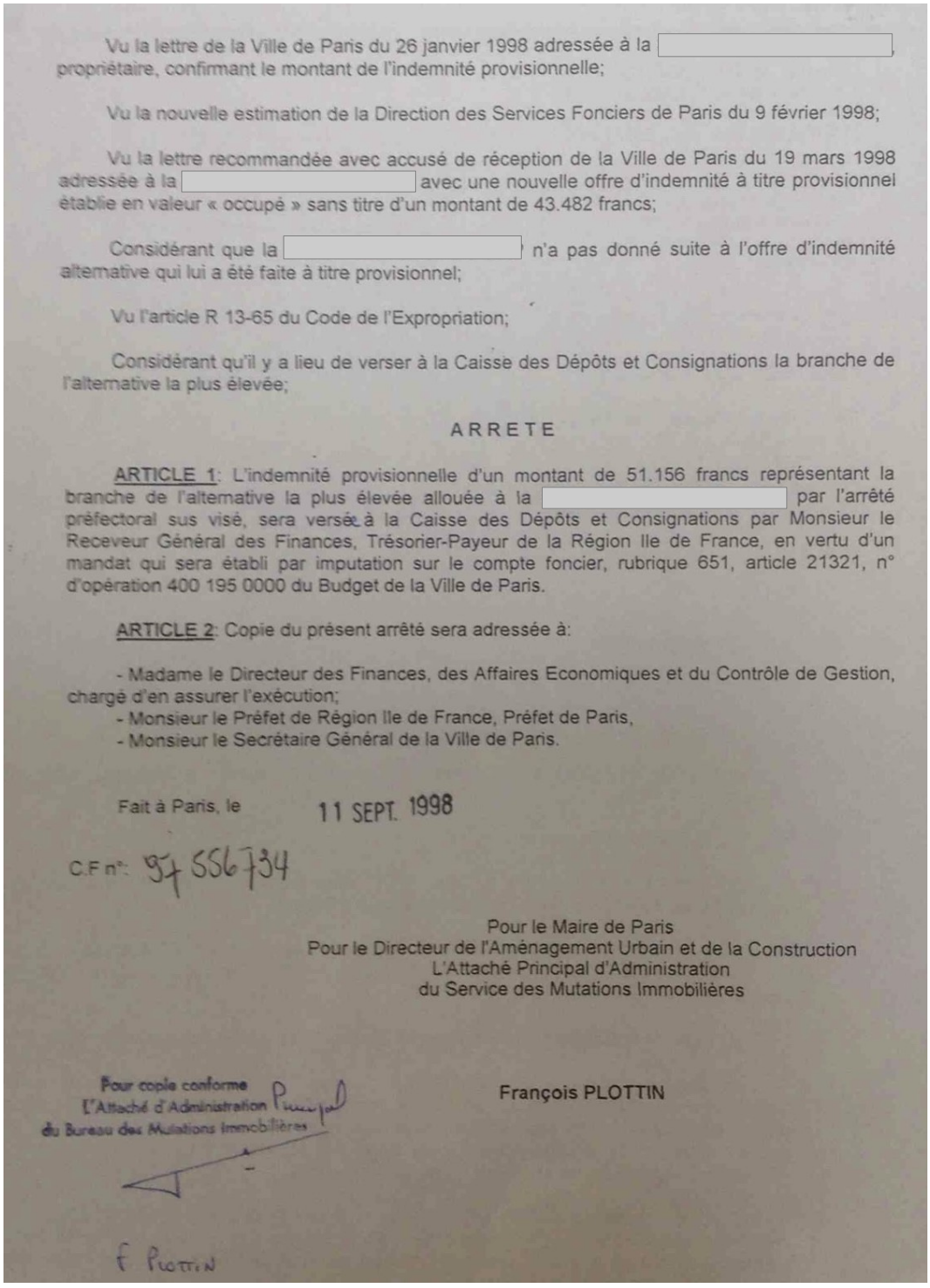
Vu l'arrêté préfectoral du 8 juillet 1997 prononçant l'interdiction immédiate d'habiter l'immeuble sis à PARIS (10è) 5/7 rue Jacques Louvel Tessier;

Vu la délibération du Conseil de Paris en date du 20 octobre 1997 autorisant l'acquisition de l'immeuble sis 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à PARIS (10è) dans le cadre de la mise en oeuvre de la loi du 10 juillet 1970;

Vu l'avis de la Direction des Services Fonciers de Paris en date du 3 octobre 1997;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 décembre 1997 ayant prononcé la cessibilité immédiate en totalité de l'immeuble sis 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à PARIS (10è) et déclaré d'utilité publique son acquisition en vue de la réalisation de logements sociaux de type PLA et fixé le montant de l'indemnité provisionnelle totale à la somme de 11.211.711 francs en valeur « libre »et 7.849.927 francs en valeur « occupé » avec titre;

Considérant que cet arrêté a été notifié le 16 janvier 1998 à la [redacted] propriétaire du lot n° 82 dans l'immeuble et les 53/10.000èmes des parties communes générales s'y rapportant avec une offre d'indemnité à titre provisionnel de 51.156 francs en valeur « libre » et de 35.808 francs en valeur « occupé »;



Vu la lettre de la Ville de Paris du 26 janvier 1998 adressée à la [redacted], propriétaire, confirmant le montant de l'indemnité provisionnelle;

Vu la nouvelle estimation de la Direction des Services Fonciers de Paris du 9 février 1998;

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception de la Ville de Paris du 19 mars 1998 adressée à la [redacted] avec une nouvelle offre d'indemnité à titre provisionnel établie en valeur « occupé » sans titre d'un montant de 43.482 francs;

Considérant que la [redacted] n'a pas donné suite à l'offre d'indemnité alternative qui lui a été faite à titre provisionnel;

Vu l'article R 13-65 du Code de l'Expropriation;

Considérant qu'il y a lieu de verser à la Caisse des Dépôts et Consignations la branche de l'alternative la plus élevée;

ARRETE

ARTICLE 1: L'indemnité provisionnelle d'un montant de 51.156 francs représentant la branche de l'alternative la plus élevée allouée à la [redacted] par l'arrêté préfectoral sus visé, sera versée à la Caisse des Dépôts et Consignations par Monsieur le Receveur Général des Finances, Trésorier-Payeur de la Région Ile de France, en vertu d'un mandat qui sera établi par imputation sur le compte foncier, rubrique 651, article 21321, n° d'opération 400 195 0000 du Budget de la Ville de Paris.

ARTICLE 2: Copie du présent arrêté sera adressée à:

- Madame le Directeur des Finances, des Affaires Economiques et du Contrôle de Gestion, chargé d'en assurer l'exécution;
- Monsieur le Préfet de Région Ile de France, Préfet de Paris,
- Monsieur le Secrétaire Général de la Ville de Paris.

Fait à Paris, le 11 SEPT. 1998

C.F n°: 97 556734

Pour le Maire de Paris
Pour le Directeur de l'Aménagement Urbain et de la Construction
L'Attaché Principal d'Administration
du Service des Mutations Immobilières

François PLOTTIN

Pour copie conforme
L'Attaché d'Administration Principal
du Bureau des Mutations Immobilières

F Plottin

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W26, dossier « expropriation SCI F. ».*

Arrêté de retrait de l'indemnité provisionnelle

MAIRIE DE PARIS

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DE LA CONSTRUCTION
Sous-Direction de l'Action Foncière
Service des Mutations Immobilières

Références à rappeler dans toute correspondance :
Affaire suivie par Mme MICHAULT
☎ : 01 42 76 20 74
AV B98058

ARRETE DE RETRAIT

5/7 rue Louvel Tessier à Paris 10ème
lot de copropriété n°82

FRS 43.482

CONSIGNATION n°1 794.425.210

Le Maire de Paris;

Vu le Code de l'Urbanisme;

Vu le Code de la Santé Publique;

Vu la loi 70.612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre;

Vu le Code de l'Expropriation;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juillet 1997 prononçant l'interdiction immédiate d'habiter l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème;

Vu la délibération du Conseil de Paris en date du 20 octobre 1997 autorisant l'acquisition de l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème dans le cadre de la mise en oeuvre de la loi du 10 juillet 1970;

Vu l'avis de la Direction des Services Fonciers de Paris en date du 3 octobre 1997;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 décembre 1997 ayant prononcé la cessibilité immédiate en totalité de l'immeuble sis 5-7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème et déclaré d'utilité publique son acquisition en vue de la réalisation de logements sociaux de type PLA et fixé le montant de l'indemnité provisionnelle totale à la somme de 11.211.711 francs en valeur libre et 7.849.927 francs en valeur occupé avec titre;

Considérant que cet arrêté a été notifié le 16 janvier 1998, à la [redacted], propriétaire du lot n° 82 dans l'immeuble et les 53/10.000èmes des parties communes générales s'y rapportant avec une offre d'indemnité à titre provisionnel de 51.156 francs en valeur libre et de 35.808 francs en valeur occupée;

Vu la lettre de la Ville de Paris du 26 janvier 1998 adressée à la [redacted] propriétaire, confirmant le montant de l'indemnité provisionnelle;

Vu la nouvelle estimation de la Direction des Services Fonciers de Paris du 9 février 1998, fixant les alternatives suivantes :

- 51.156 F en valeur « libre »
- 35.808 F en valeur « occupé » avec bail
- 43.482 F en valeur « occupé » sans titre.

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception de la Ville de Paris du 19 mars 1998 adressée à la [redacted] avec une nouvelle offre d'indemnité à titre provisionnel établie en valeur « occupé » sans titre d'un montant de 43.482 F.

Considérant que la [redacted] n'a pas donné suite à l'offre d'indemnité alternative qui lui a été faite à titre provisionnel, et qu'en conséquence aux termes d'un arrêté en date du 11 septembre 1998, a été prescrite la consignation de l'indemnité provisionnelle dans la branche de l'alternative la plus élevée allouée par l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1997 susvisé, dépôt qui a été effectué le 12 octobre 1998 sous le n° 1.794.425.210 ;

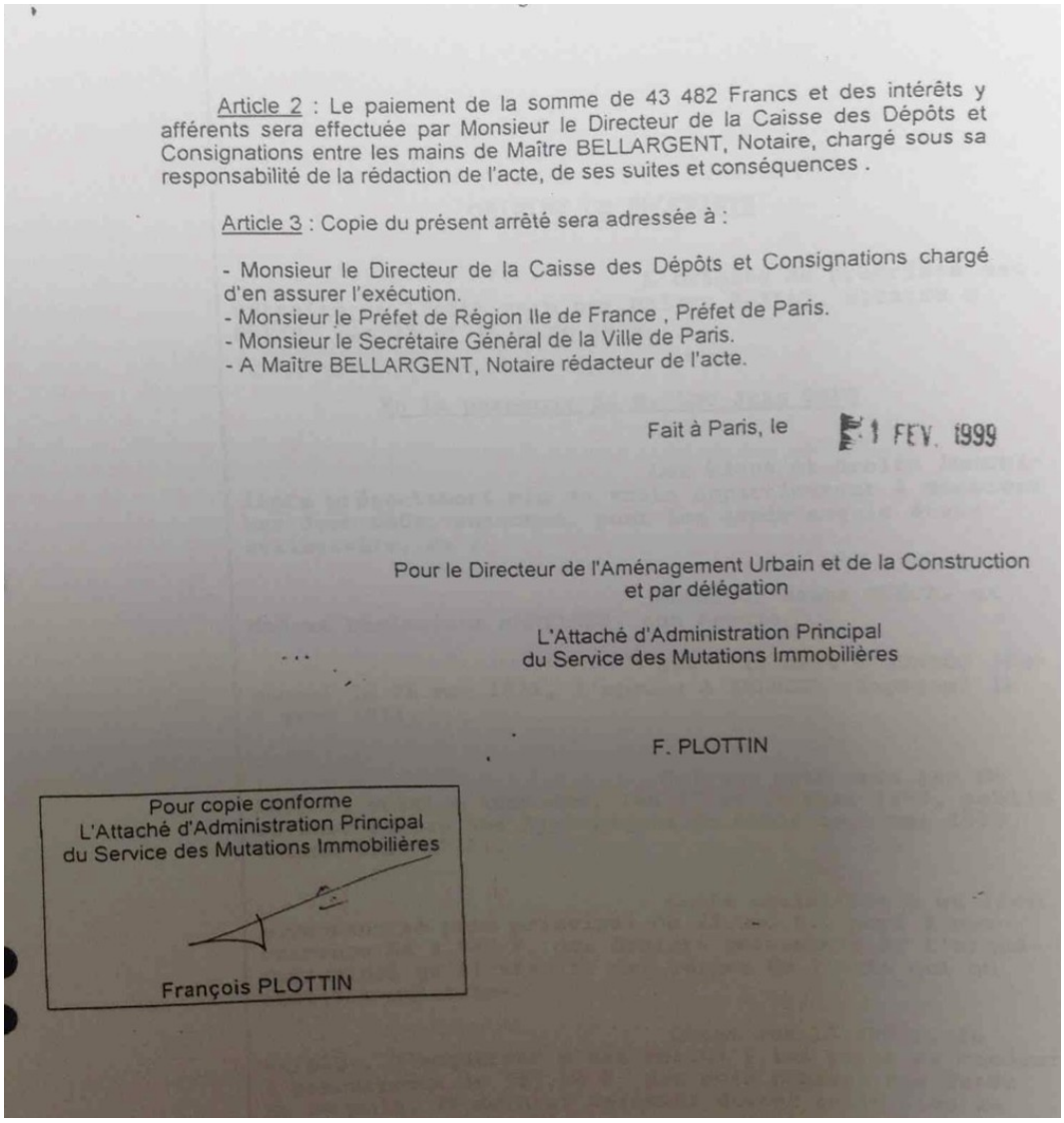
Considérant que par courrier du 13 octobre 1998, la [redacted] a indiqué accepter l'indemnité provisionnelle proposée en valeur « occupé » sans titre, soit 43.482 F.

Vu l'origine de propriété ;

Considérant que l'acte à intervenir contient pouvoir du vendeur pour le versement du prix par la Ville de Paris entre les mains de Maître BELLARGENT, Notaire chargé sous sa responsabilité de la rédaction de l'acte, de ses suites et conséquences, à charge pour lui d'en justifier après régularisation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

ARRETE:

Article 1 : L'indemnité provisionnelle établie en « valeur occupé » d'un montant de 43.482 Francs est attribuée à la [redacted] pour dépossession du lot de copropriété n°82 lui appartenant dans l'immeuble sis 5/7 rue Jacques Louvel Tessier - 75010 PARIS.



Article 2 : Le paiement de la somme de 43 482 Francs et des intérêts y afférents sera effectuée par Monsieur le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations entre les mains de Maître BELLARGENT, Notaire, chargé sous sa responsabilité de la rédaction de l'acte, de ses suites et conséquences .

Article 3 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations chargé d'en assurer l'exécution.
- Monsieur le Préfet de Région Ile de France , Préfet de Paris.
- Monsieur le Secrétaire Général de la Ville de Paris.
- A Maître BELLARGENT, Notaire rédacteur de l'acte.

Fait à Paris, le 1 FEV. 1999

Pour le Directeur de l'Aménagement Urbain et de la Construction
et par délégation

L'Attaché d'Administration Principal
du Service des Mutations Immobilières

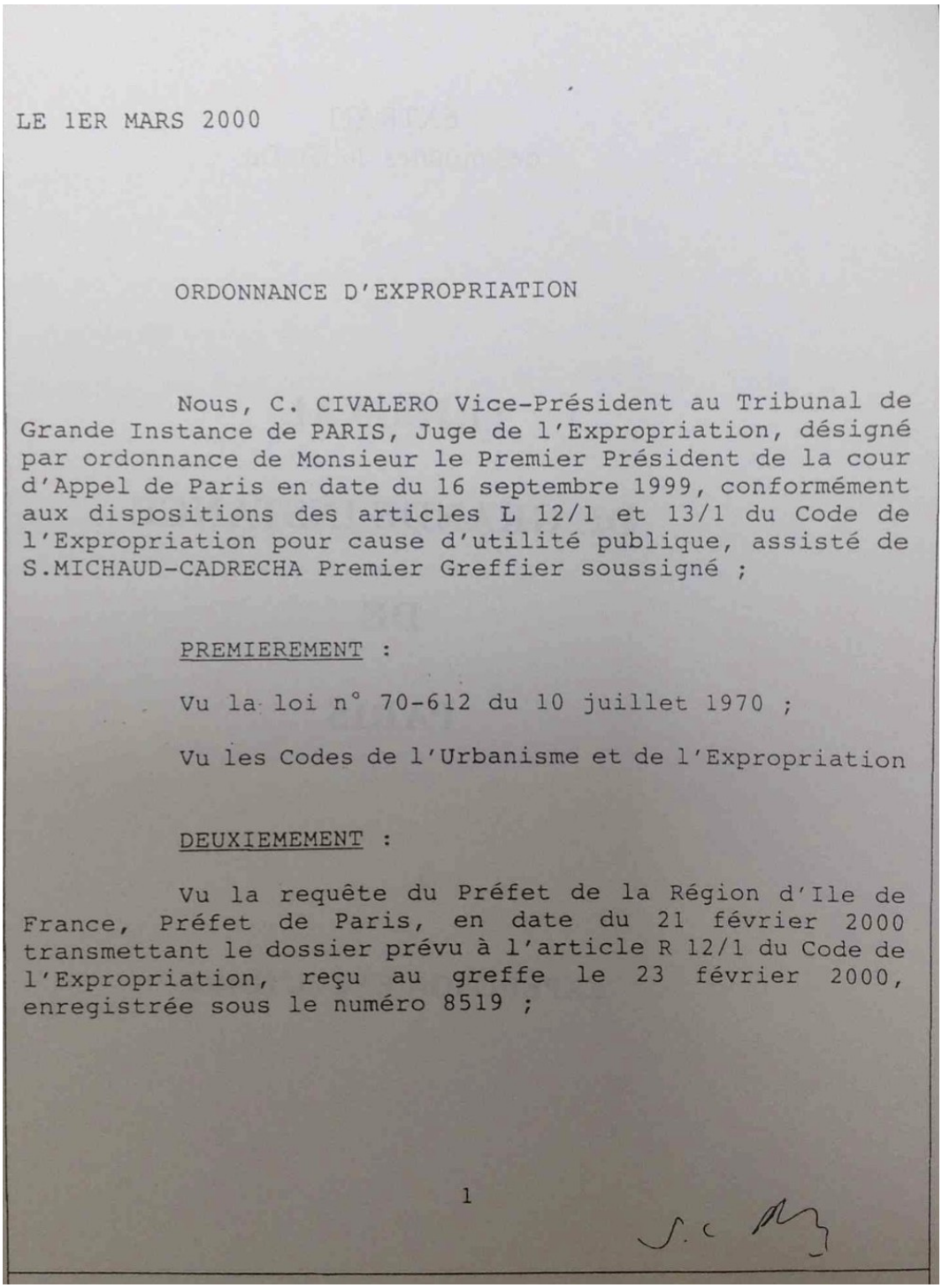
F. PLOTTIN

Pour copie conforme
L'Attaché d'Administration Principal
du Service des Mutations Immobilières

François PLOTTIN

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W26, dossier « expropriation SCI F. ».*

Ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance des petits copropriétaires de l'immeuble



LE 1ER MARS 2000

ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

Nous, C. CIVALERO Vice-Président au Tribunal de Grande Instance de PARIS, Juge de l'Expropriation, désigné par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la cour d'Appel de Paris en date du 16 septembre 1999, conformément aux dispositions des articles L 12/1 et 13/1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, assisté de S.MICHAUD-CADRECHA Premier Greffier soussigné ;

PREMIEREMENT :

Vu la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

Vu les Codes de l'Urbanisme et de l'Expropriation

DEUXIEMEMENT :

Vu la requête du Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris, en date du 21 février 2000 transmettant le dossier prévu à l'article R 12/1 du Code de l'Expropriation, reçu au greffe le 23 février 2000, enregistrée sous le numéro 8519 ;

1

TROISIEMEMENT :

Vu le rapport du service du ravalement et de l'hygiène de la Ville de Paris en date du 22 mai 1997 concluant à l'exécution des mesures d'assainissement dans l'immeuble sis à PARIS Xème, 5/7 rue Jacques Louvel-Tessier;

QUATRIEMEMENT :

Vu le rapport de la Commission des logements insalubres en date du 30 juin 1997 concluant au bien fondé des mesures proposées par le service du ravalement et de l'hygiène de la Ville de Paris dans son rapport précité du 22 mai 1997 et fixant l'interdiction d'habiter immédiatement l'immeuble susvisé ;

CINQUIEMEMENT :

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 juillet 1997 prescrivant l'interdiction immédiate d'habiter l'immeuble sis à PARIS Xème arrondissement, 5/7 rue Jacques Louvel-Tessier ;

SIXIEMEMENT :

Vu la convention signée le 1er juillet 1993 entre l'Etat (Préfecture de la Région d'Ile de France, Préfecture de Paris) et la Ville de Paris relative à la lutte contre l'habitat insalubre à Paris, notamment ses dispositions portant sur les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants, y compris les propriétaires ;

Vu la délibération du Conseil du Xème arrondissement de Paris en date du 9 octobre 1997 ;

Vu la délibération du conseil de Paris en date du 20 octobre 1997 ;

SEPTIEMEMENT :

Vu l'arrêté pris par le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris en date du 29 décembre 1997 qui a

- déclaré d'utilité publique l'acquisition par la VILLE DE PARIS de l'immeuble sis à PARIS Xème, 5/7 rue Jacques Louvel-Tessier en vue de réaliser un programme de logements sociaux de type PLA,

- déclaré cessible immédiatement en totalité ou en partie, au bénéfice de LA VILLE DE PARIS ledit immeuble par voie d'expropriation, en application de la loi du 10 juillet 1970 ;

- autorisé la prise de possession de l'immeuble un mois après la publication dudit arrêté au recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Paris et de la Préfecture de Police, sous réserve du paiement ou de la consignation de l'indemnité provisionnelle fixée ;

- fixé le montant des indemnités provisionnelles de déménagement ;

- offert le relogement des personnes évincées conformément aux dispositions prévues par les articles L 314-1 à L 314-9 du Code de l'Urbanisme et les articles L 14-2 et L 14-3 du Code de l'Expropriation relatifs à la protection des évincés et au relogement des expropriés qui sont reprises par la convention signée le 1er juillet 1993 entre l'Etat et la Ville de Paris ;

J.C

Vu la caducité dudit arrêté en ce qui concerne la cessibilité ;

Vu le nouvel arrêté pris par le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de PARIS le 20 novembre 1998 qui a déclaré cessible immédiatement au bénéfice de la VILLE DE PARIS les lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis 5/7 rue Jacques Louvel-Tessier à PARIS Xème arrondissement, tels que désignés au tableau de cessibilité annexé à la minute dudit arrêté à savoir :

lots 30, 43, 45, 52, 59, 70, 78, 81, 111, 112, 113, 116, 122, 138 et 139, 142, 147, 151, 157, 158 et 166

Vu la caducité dudit arrêté ;

Vu le nouvel arrêté pris par le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de PARIS le 10 septembre 1999 qui a déclaré cessible immédiatement au bénéfice de la VILLE DE PARIS les lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis 5/7 rue Jacques Louvel-Tessier à PARIS Xème arrondissement, tels que désignés au tableau de cessibilité annexé à la minute dudit arrêté à savoir :

lots 30, 43, 45, 52, 59, 70, 78, 81, 111, 112, 113, 116, 122, 138 et 139, 142, 147, 151, 157, 158 et 166

HUITIEMEMENT :

Vu les pièces annexées à l'arrêté préfectoral :

la liste des noms de propriétaires fixant le montant des indemnités de déménagement et d'éviction ;

les plans parcellaires et de situation ;

l'étude de reconstruction de la parcelle ;

NEUVIEMEMENT :

Vu le recueil des actes admisnistratifs de la Préfecture de Paris et de la Préfecture de Police en date du 31 décembre 1997 publiant pages 707 et 708 ledit arrêté

DIXIEMEMENT :

Vu les avis de réception en date des 17, 19, 21, 22, 23, 26, 27, 30 et 31 janvier 1998 et 13 février 1998 des lettres recommandées notifiant aux intéressés l'arrêté préfectoral d'utilité publique et de cessibilité en date du 29 décembre 1997 ;

[redacted]

5

ont été affichés à la Mairie du Xème arrondissement de Paris à partir du 23 février 1998 et ce pendant un mois;

Vu les avis de réception en date des 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 21, 22 et 31 décembre 1998 des lettres recommandées notifiant aux intéressés l'arrêté préfectoral de cessibilité en date du 20 novembre 1998 ;

Vu les avis de réception en date des 28 et 30 septembre 1999, 1, 4, 6, 12 octobre 1999, 4 novembre 1999 et 13 décembre 1999 des lettres recommandées notifiant aux intéressés l'arrêté préfectoral de cessibilité en date du 10 septembre 1999 ;

Vu le certificat d'affichage en date du 18 janvier 2000 du Maire de Paris certifiant que l'arrêté de cessibilité en date du 10 septembre 1999 concernant le même immeuble sis 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à PARIS Xème, la liste des propriétaires expropriés dont le nouveau domicile est inconnu ainsi que la lettre de notification pour chacun de ces propriétaires, à savoir

6

ont été affichés à la Mairie du Xème arrondissement de Paris à partir du 30 décembre 1999 et pendant quinze jours, jusqu'au 14 janvier 2000 ;

ONZIEMEMENT

Vu le tableau de cessibilité annexé à l'arrêté du 10 septembre 1999 visant les lots 30, 43, 45, 52, 59, 70, 78, 81, 111, 112, 113, 116, 122, 138 et 139, 142, 147, 151, 157, 158 et 166 dépendant de l'immeuble sis à PARIS Xème, 5/7 rue Jacques Louvel Tessier ;

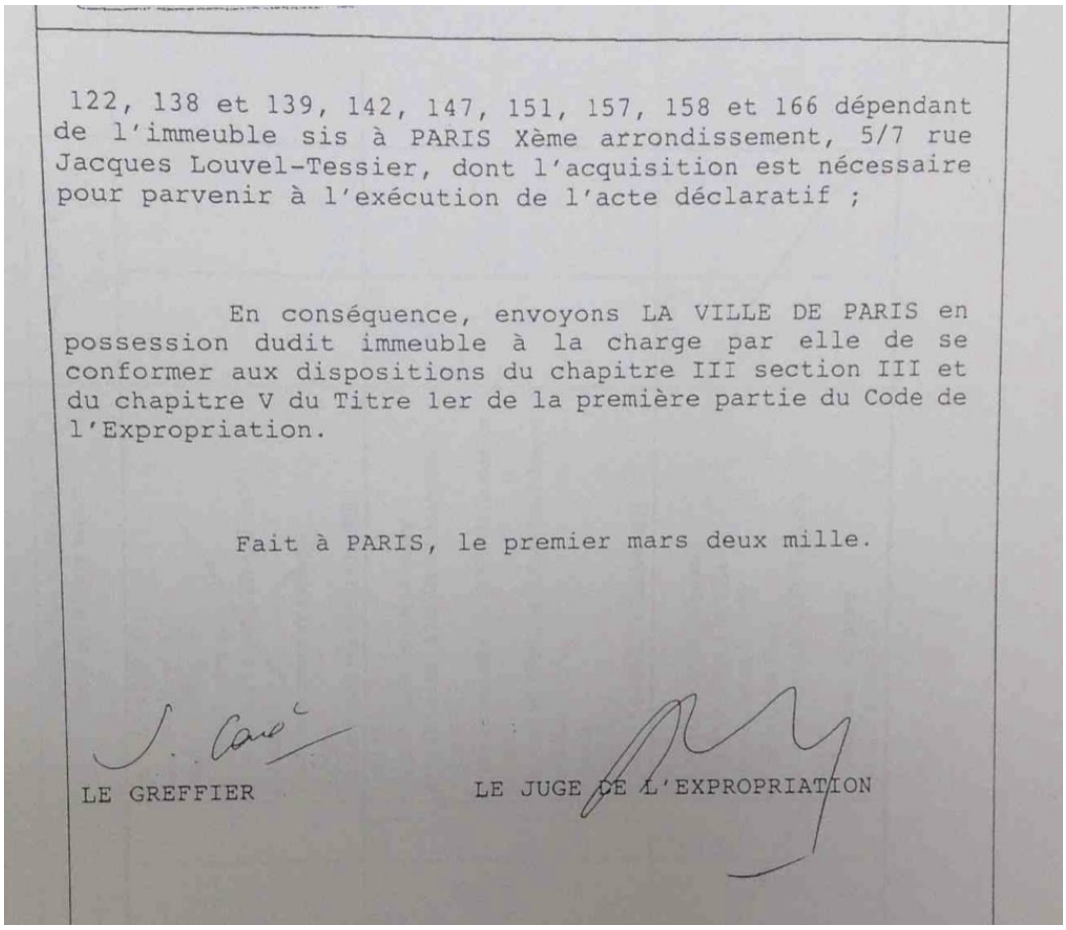
Attendu que toutes les formalités prescrites par la loi ont été accomplies ; qu'il convient de prononcer l'expropriation sollicitée ;

PAR CES MOTIFS

Statuant en dernier ressort,

Déclarons expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de LA VILLE DE PARIS les lots n°s 30, 43, 45, 52, 59, 70, 78, 81, 111, 112, 113, 116,

7



122, 138 et 139, 142, 147, 151, 157, 158 et 166 dépendant de l'immeuble sis à PARIS Xème arrondissement, 5/7 rue Jacques Louvel-Tessier, dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif ;

En conséquence, envoyons LA VILLE DE PARIS en possession dudit immeuble à la charge par elle de se conformer aux dispositions du chapitre III section III et du chapitre V du Titre 1er de la première partie du Code de l'Expropriation.

Fait à PARIS, le premier mars deux mille.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2610W26, dossier « expropriation Dav. ».*

Arrêté d'attribution complémentaire de l'indemnité définitive

MAIRIE DE PARIS

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Sous Direction de l'Action Foncière
Division des Transactions Immobilières
Bureau des Acquisitions
Affaire suivie par Françoise PINAULT
Tél. : 01 42 76 21 02
Fax : 01 42 76 24 25
Réf. : S4/Pinault/Jacques Louvel Tessier/arrêté TROTTIER

5/7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème
Lots 75 et 76
[redacted]
12 525 F

ARRÊTE D'ATTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE

Le Maire de Paris,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Expropriation ;

Vu les articles L 26 et suivants du Code de la Santé Publique ;

Vu la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite Loi Vivien ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juillet 1997 prescrivant l'interdiction d'habiter l'immeuble 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème ;

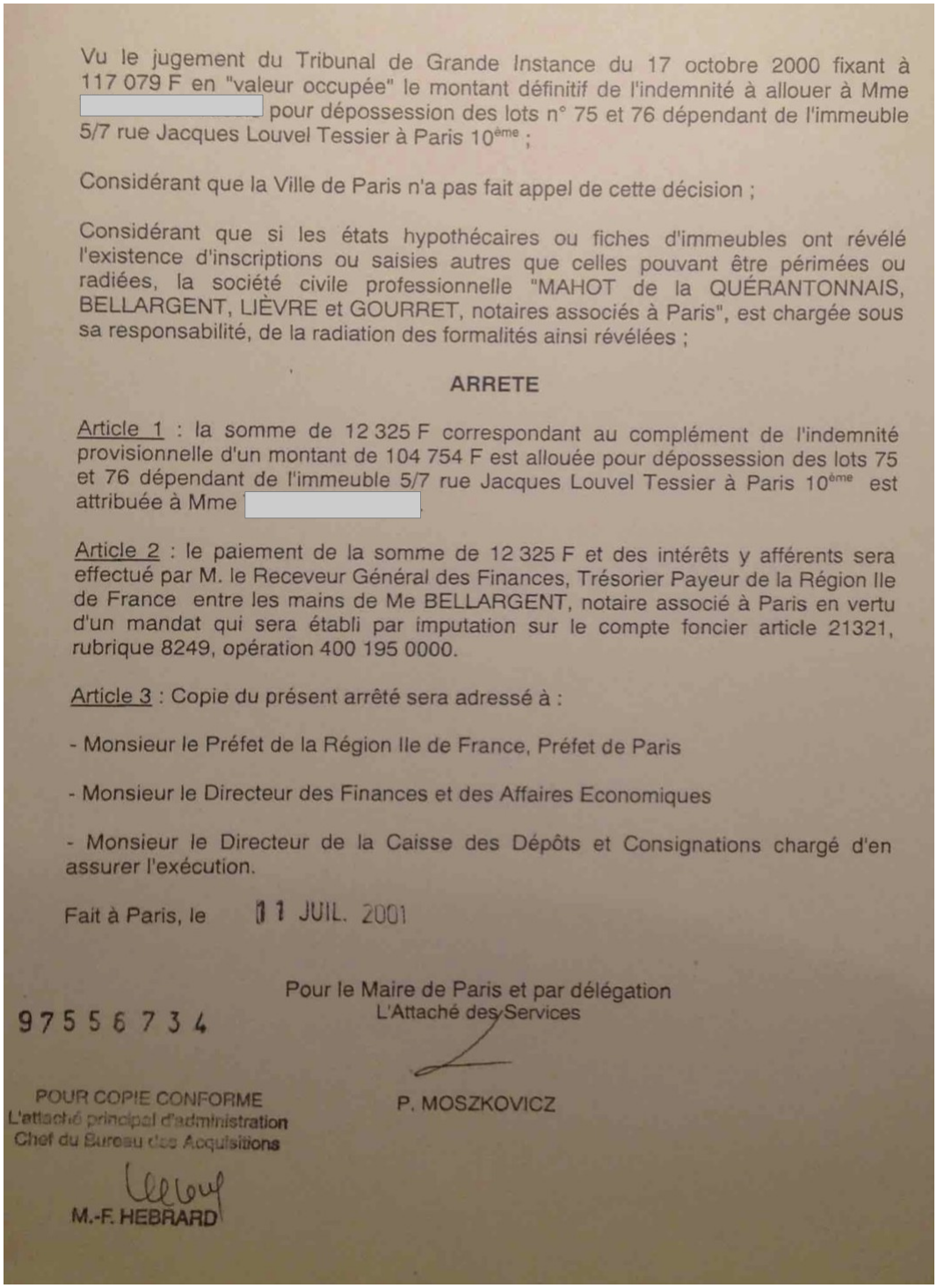
Vu la délibération du Conseil de Paris du 20 octobre 1997 autorisant l'acquisition de l'immeuble 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème dans le cadre de la loi du 10 juillet 1970 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1997 publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Paris et de la Préfecture de Police ayant prononcé la cessibilité immédiate de l'immeuble 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème, et déclaré d'utilité publique son acquisition en vue de la réalisation de logements sociaux de type PLUS et fixé le montant d'une indemnité provisionnelle au profit de Mme [redacted] à la somme de 122 883 F en valeur libre et 35 808 F en valeur occupée avec titre pour les lots 75 et 76 ;

Vu la nouvelle estimation de la Direction des Services Fonciers de Paris en date du 09 février 1998 ;

Vu l'acte notarié des 15 et 25 janvier 1999 au terme duquel [redacted] a cédé à la Ville de Paris les lots ci-dessus références moyennant un prix provisionnel de 104 754 F ;

Vu l'arrêté municipal du 1er février 1999 prescrivant le retrait de 104 754 F ;



Vu le jugement du Tribunal de Grande Instance du 17 octobre 2000 fixant à 117 079 F en "valeur occupée" le montant définitif de l'indemnité à allouer à Mme [redacted] pour dépossession des lots n° 75 et 76 dépendant de l'immeuble 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas fait appel de cette décision ;

Considérant que si les états hypothécaires ou fiches d'immeubles ont révélé l'existence d'inscriptions ou saisies autres que celles pouvant être périmées ou radiées, la société civile professionnelle "MAHOT de la QUÉRANTONNAIS, BELLARGENT, LIÈVRE et GOURRET, notaires associés à Paris", est chargée sous sa responsabilité, de la radiation des formalités ainsi révélées ;

ARRETE

Article 1 : la somme de 12 325 F correspondant au complément de l'indemnité provisionnelle d'un montant de 104 754 F est allouée pour dépossession des lots 75 et 76 dépendant de l'immeuble 5/7 rue Jacques Louvel Tessier à Paris 10ème est attribuée à Mme [redacted].

Article 2 : le paiement de la somme de 12 325 F et des intérêts y afférents sera effectué par M. le Receveur Général des Finances, Trésorier Payeur de la Région Ile de France entre les mains de Me BELLARGENT, notaire associé à Paris en vertu d'un mandat qui sera établi par imputation sur le compte foncier article 21321, rubrique 8249, opération 400 195 0000.

Article 3 : Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris

- Monsieur le Directeur des Finances et des Affaires Economiques

- Monsieur le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations chargé d'en assurer l'exécution.

Fait à Paris, le 11 JUIL. 2001

Pour le Maire de Paris et par délégation
L'Attaché des Services

P. MOSZKOVICZ

97556734

POUR COPIE CONFORME
L'attaché principal d'administration
Chef du Bureau des Acquisitions

M.-F. HEBRARD

Source :
Archives départementales de Paris, carton n°2510W26, dossier « expropriation Tro. ».*

Base de données des petits copropriétaires de l'immeuble

Identité	A	Date naissance	Lieu naissance	Profession	Statut marital	% part com	B	C	Date acqui	D	Date hérit	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	Indem déf
Ben Simohand	1	X	X	X	X	49	2	3	X	1	Pas établie	1	1	2	X	2	2	2	1	2	1	39879
Lercux	1	1918	Lude (Sarthe)	retraitée	divorcée	47	1	2	1966	2	X	1	1	1	2	1	X	1	3	2	1	38250
Hébrard	1	1944(h)/48(f)	Paris (14e)/Chevrière (Oise)	brocanteurs	mariés	50	1	2	1968	2	X	1	1	2	X	1	X	1	3	2	1	40692
Creusot	1	1915	Paris (10e)	retraitée	divorcée	46	1	2	1973	2	X	1	1	2	X	1	5	1	3	2	1	37437
Fauvel	1	1939	Joigny (Yonne)	sans emploi	marié	38	1	2	1981	2	X	1	1	2	X	1	3	1	3	2	1	30925
Travia	1	1940	Nepti (Mali)	cuisinier	célibataire	47	1	2	1971	2	X	2	1	2	X	1	4	2	7	2	1	38251
Caullier	1	1924	Terville (Moselle)	retraitée	veuve	42	1	1	1974	2	X	1	1	1	3	1	X	1	1	2	2	41972
SCI F.	2	1987	X	société immo	X	44	1	2	1991	2	X	1	1	2	X	1	X	1	1	2	2	43482
Fernandez	1	X	X	X	X	51	2	3	1964	1	Pas établie	1	1	2	X	2	2 4	2	1	2	2	50399
David	1	1940(f)/41(h)	Moule (Guadeloupe)	agent SNCF(h)	divorcés	47	2	3	1966	2	X	1	1	2	X	2	1	2	1	2	2	46447
Stefano	1	1941	Terenle (Italie)	mécanicien	marié	45	3	4	1963	2	X	1	1	2	X	3	4	2	2	2	2	44470
Ghazali	1	1949	Ait Bouada (Algérie)	X	divorcé	47	3	4	1970	2	X	1	2	2	X	3	4	2	2	2	2	46447
El Kourchi	1	1952	Gaudrassen (Tunisie)	commerçant	marié	51	1	1	1969	2	X	1	1	2	X	1	X	2	4	2	2	50399
Haddak	1	1941	M'Sila (Algérie)	chauffeur	marié	48	1	1	1972	2	X	1	1	1	2	1	X	2	6	2	2	47435
Scié du V.	2	1979	X	société immo	X	47	1	1	1991	2	X	1	1	2	X	1	6	2	6	2	2	46447
Cassandre	1	1958	Nanterre	secrétaire	célibataire	51	1	3	1969	2	1992	1	1	1	2	1	X	2	3	1	3	56330
Tabou	1	1937	Audes (Colombie)	employé	célibataire	47	1	1	1983	2	X	1	1	1	3	1	8	2	3	1	3	51912
Buchet	1	1942	Paris (18e)		célibataire	52	1	1	1983	2	X	1	1	1	1 3	1	3 7 8	2	3	1	3	57435 + 4000
Cassandre	1	1956	Agadir (Maroc)	sans emploi	marié	47	1	2	1969	1	1992	1	1	2	X	1	3 8	1	4	1	3	51913
Bertrand	1	1939	Sezardieux (Côte d'Armor)	sans emploi	marié	47	1	2	1971	2	X	1	1	1	2	1	X	1	4	1	3	51913
Troussard	1	1932	Neuilly-sur-Seine	retraitée	célibataire	106 (2 lots)	1	1	1976	1	1989	1	1 1	1	2 3	1	8	1	4	1	3	117079
Gouda	1	1946	Bois Colombes (92)	employé	divorcé	47	1	2	1970	2	X	1	1	2	X	1	4	2	5	1	3	57376
Dionysos	1	1946	Urzy (Nièvre)	employé SNCF	marié	44	1	2	1970	2	X	1	2	2	X	1	X	1	1	2	4	51156
SIRHA	2	1958	X	X	X	46	1	1	1983	2	X	1	2	1	2	1	8	1	2	1	4	53481
Monlaubian	1	1948	Moule (Guadeloupe)	mécanicien	célibataire	53	2	1	1973	2	X	1	2	2	X	2	X	2	3	1	4	61621
Rzinah	1	1939	Zarsis (Turquie)	éboueur	marié	50	1	1	1976	2	X	3	2	2	X	1	X	2	3	2	4	58132
Mezoui	1	1940	M'Sila (Algérie)	manœuvre	célibataire	50	1	1	1977	2	X	1	2	2	X	2	3	1	4	2	4	58132
Gatignon	1	1925	Lizy sur Ourcs (77)	retraitée	célibataire	39	1	2	1975	2	X	1	2	1	2	1	9	1	4	1	4	47380*
Clément	1	1940	Baie-Mahaut (Guadeloupe)	aide soignante	célibataire	49	1	1	1967	2	X	3	2	2	X	1	8	1	4	1	4	99750 + 7000
Messi	1	1949	Lattaquie (Syrie)	sans profession	célibataire	52	1	1	1980	2	X	3	2	2	X	2	3 4	2	4	2	4	60457
Benameur	1	1937	Bejaia (Algérie)	commis restaurant	marié	46	1	1	1982	2	X	3	2	2	X	1	X	2	4	1	4	53481
Diallo	1	1942	Diemberino (Sénégal)	peintre en bât.	célibataire	97 (2 lots)	1	1	1987 1973	2	X	2 3	1	2	X	1	7 8	2	3	1	1 4	86209+30000
Bassia	1	1949	Paris (4e)	fleuriste	divorcée	85 (2 lots)	1	1	1973 1975	2	X	1	1	1	2	1	X	1	1	2	2 2	84000

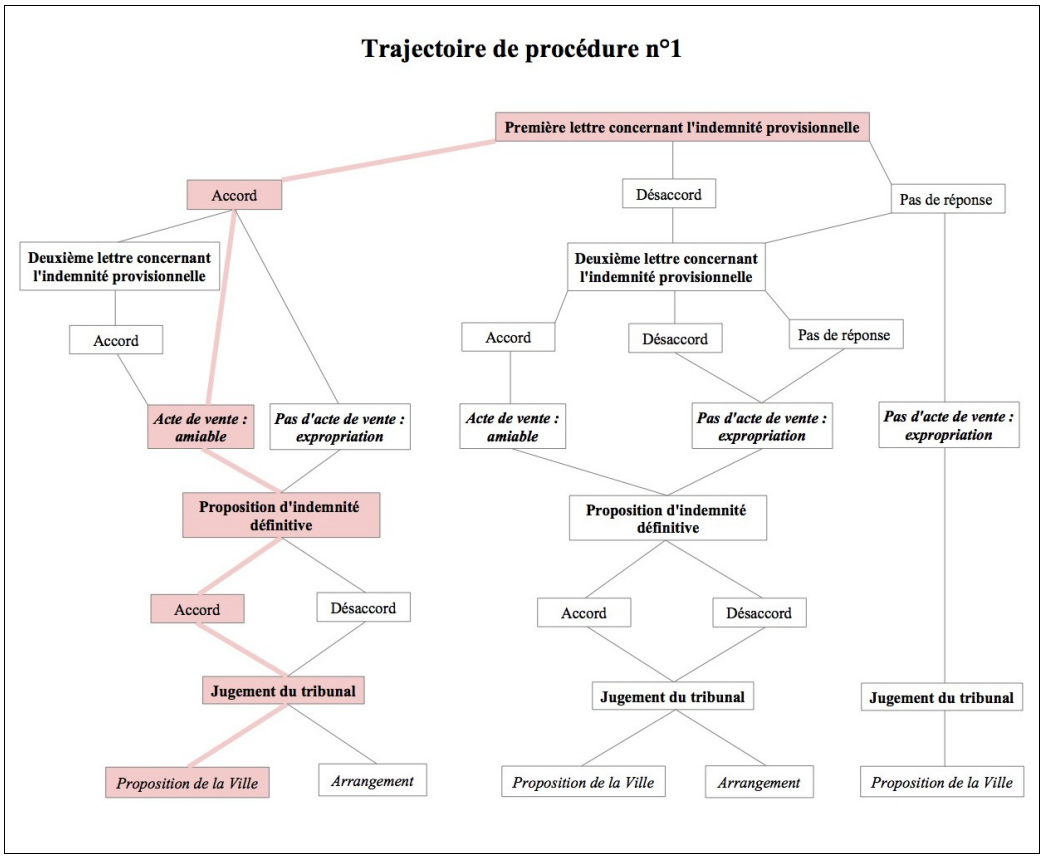
Légende

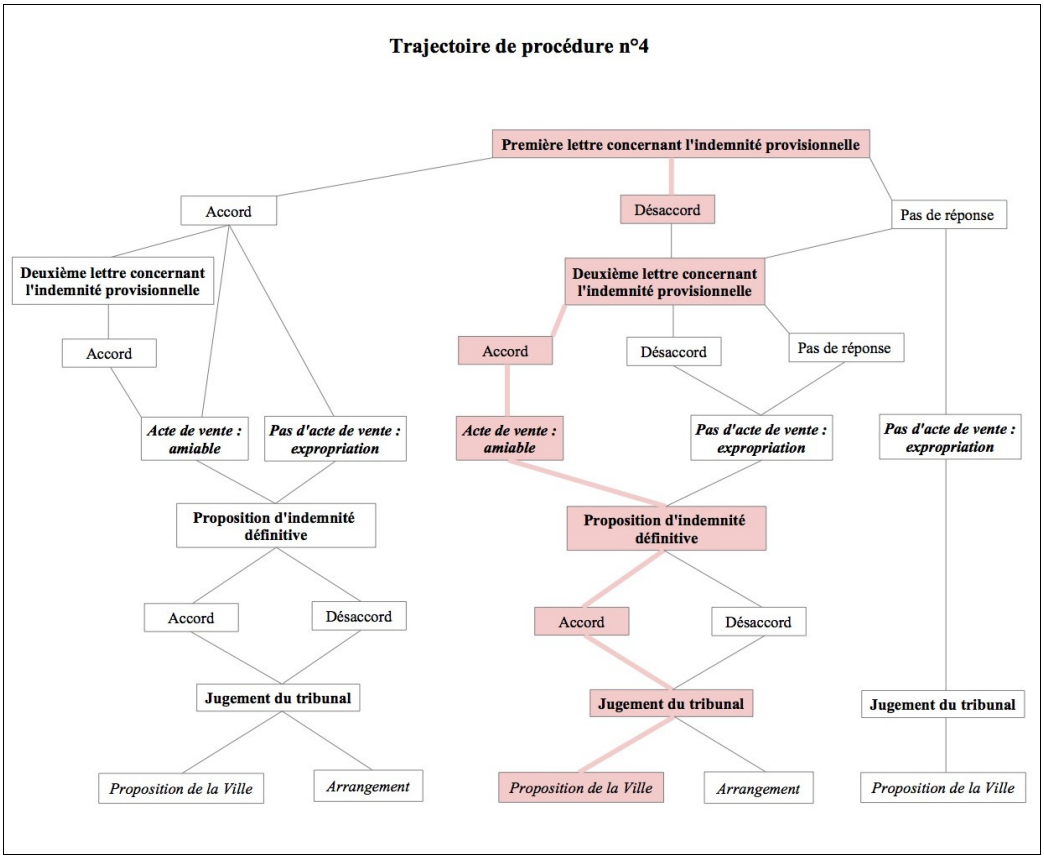
A : personne physique ou morale	B : difficulté à retrouver l'adresse du copropriétaire	C : adresse du copropriétaire	D : héritage	E : situation d'occupation	F : relogement	G : contestation antérieure
1 : personne physique 2 : personne morale	1 : adresse connue 2 : adresse inconnue mais retrouvée 3 : adresse inconnue, copropriétaire disparu	1 : Paris/région parisienne 2 : province 3 : DOM/TOM – étranger 4 : inconnue	1 : oui 2 : non	1 : squatteur 2 : locataire 3 : propriétaire occupant	1 : oui 2 : non	1 : oui 2 : non

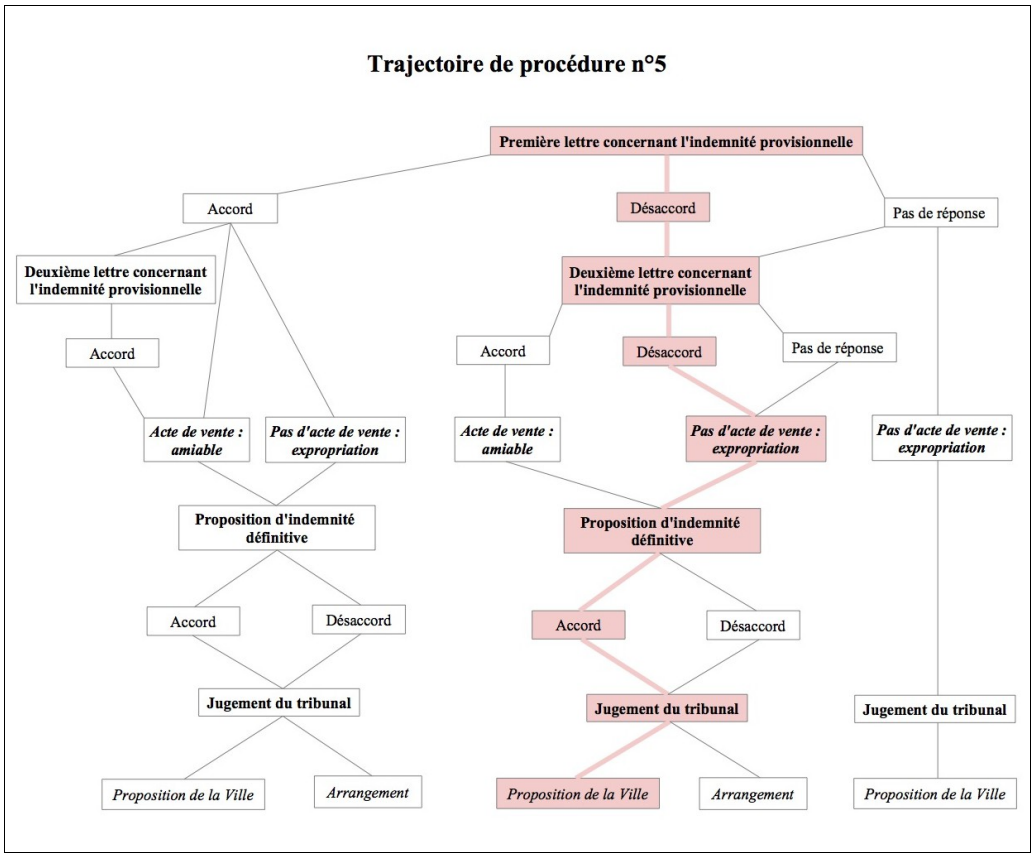
H : type de la contestation antérieure	I : investissement dans la procédure	J : remarques diverses	K : type de procédure	L : trajectoire de procédure	M : mémoire de l'exproprié	N : valeur de l'indemnité définitive
1 : demande d'acquisition par la Ville 2 : procédure d'expulsion à l'encontre du ou des squatteurs systématique) 3 : demande un agissement des pouvoirs publics	1 : investi 2 : investissement en dilettante (pas réponse aux lettres 3 : pas investi (copropriétaire disparu)	1 : divorce sans séparations de biens 2 : succession compliquée 3 : pauvreté/ situation personnelle instable 4 : déconsignation de l'indemnité déf sous réserve 5 : décès en cours de procédure 6 : société en liquidation judiciaire 7 : indemnisation en plus de l'indemnité définitive 8 : emploi d'un avocat 9 : squatteur expulsé en cours de procédure	1 : procédure à l'amiable 2 : procédure d'expropriation		1 : oui 2 : non	1 : occupé 2 : occupé sans titre à 15% 3 : occupé sans titre à 5% 4 : libre

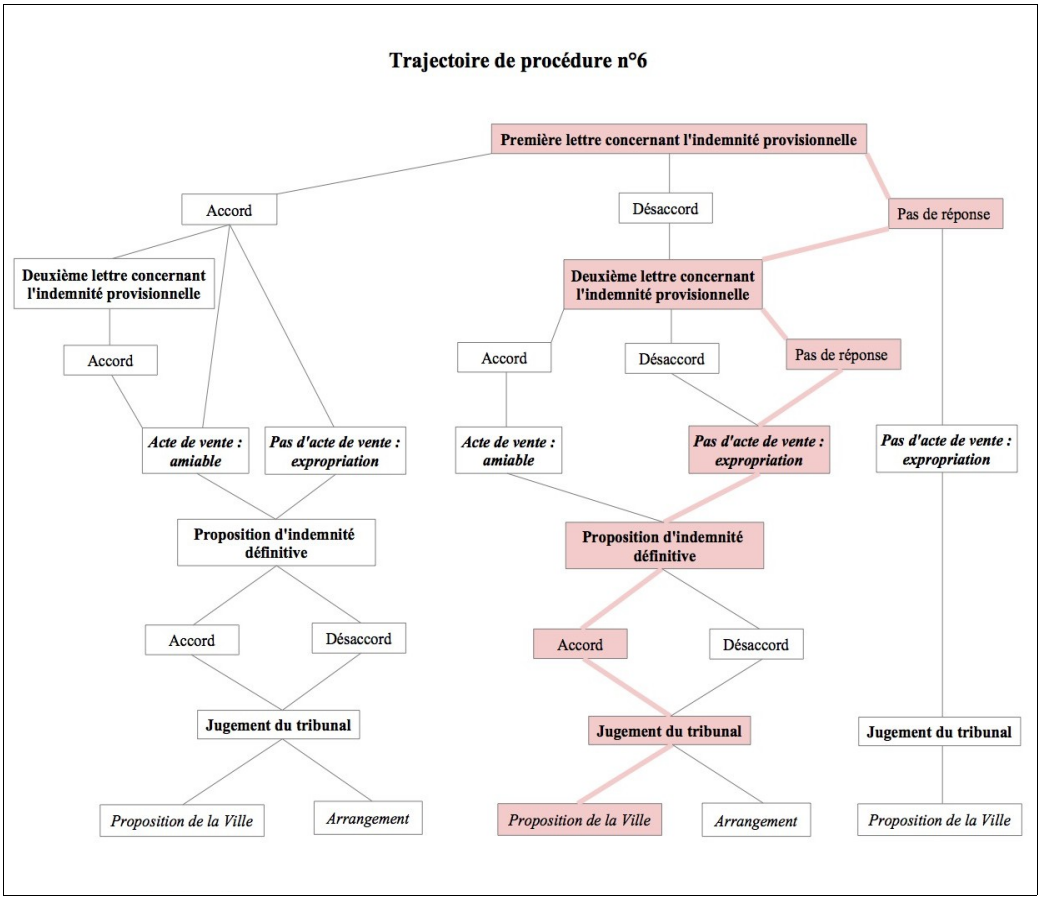
Base de données des petits copropriétaires de l'immeuble, établie à partir des données trouvées dans les dossiers individuels de procédure loi Vivien et en fonction des trajectoires empruntées dans la procédure.

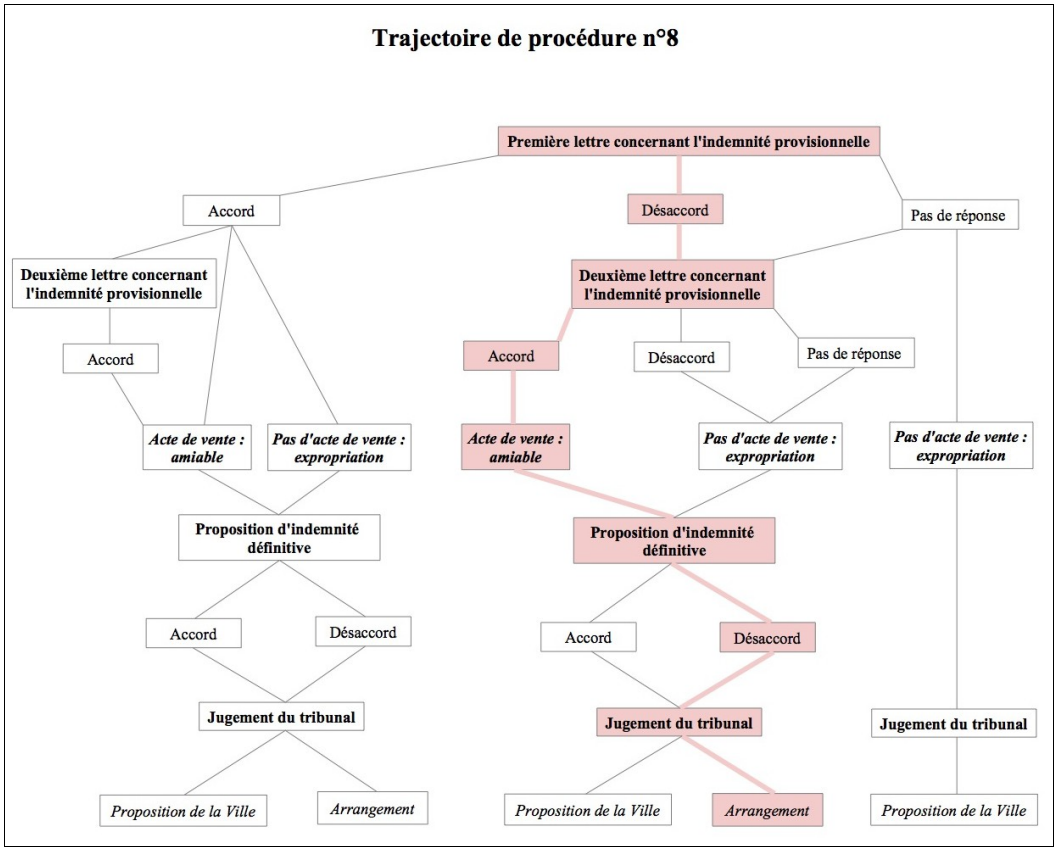
Différentes trajectoires de procédure pour les petits copropriétaires

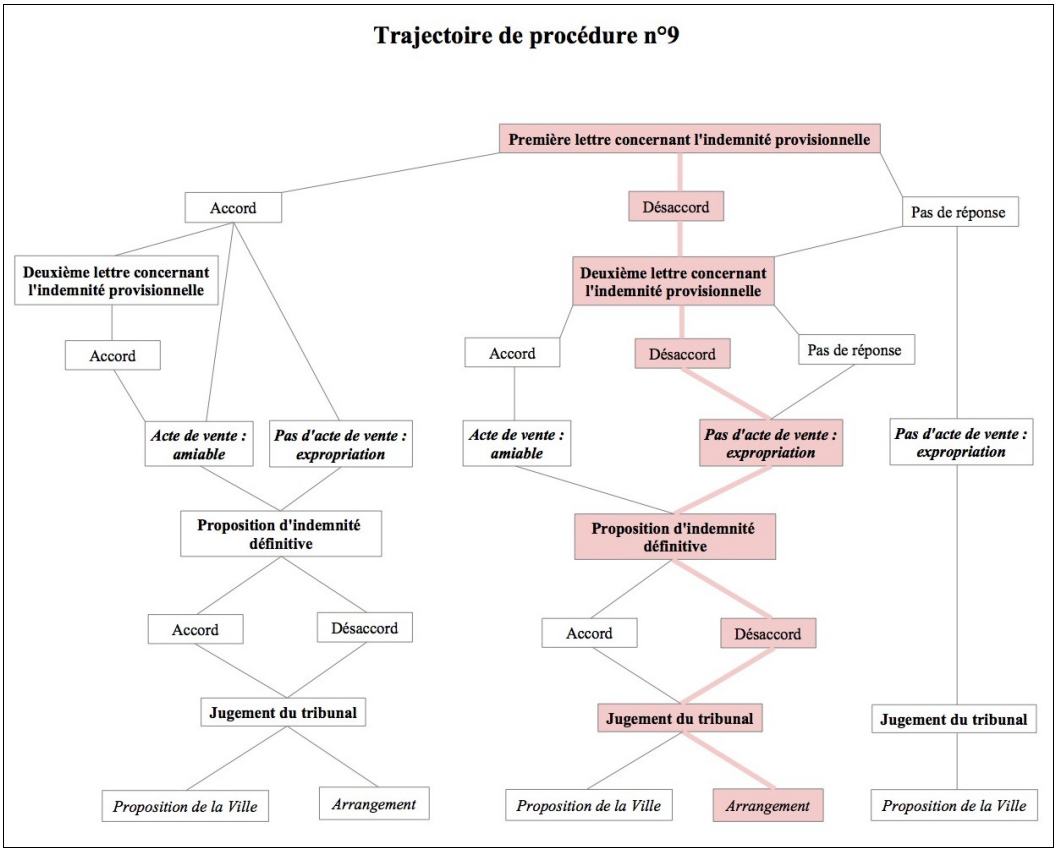





Trajectoire de procédure n°5
Première lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Pas d'acte de vente : expropriation
Proposition d'indemnité définitive
Proposition d'indemnité définitive
Accord
Désaccord
Accord
Désaccord
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville


Trajectoire de procédure n°6
Première lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Pas d'acte de vente : expropriation
Proposition d'indemnité définitive
Proposition d'indemnité définitive
Accord
Désaccord
Accord
Désaccord
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville


Trajectoire de procédure n°8
Première lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Pas d'acte de vente : expropriation
Proposition d'indemnité définitive
Proposition d'indemnité définitive
Accord
Désaccord
Accord
Désaccord
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville


Trajectoire de procédure n°9
Première lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Deuxième lettre concernant l'indemnité provisionnelle
Accord
Accord
Désaccord
Pas de réponse
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Acte de vente : amiable
Pas d'acte de vente : expropriation
Pas d'acte de vente : expropriation
Proposition d'indemnité définitive
Proposition d'indemnité définitive
Accord
Désaccord
Accord
Désaccord
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Jugement du tribunal
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville
Arrangement
Proposition de la Ville

Base de données des foyers d'habitants de l'immeuble prétendant au relogement

Habitants	A	f/h	E	T.L	1ère prop.	N.P.R.	Ard. Rel.	Divers	Signature bail	Revenu	Titre d'occupation	Id.
All.	1	h	0	F1	01/05/98	1	75013		01/06/98	6000	avec bail	1
Ard.	1	h	0	F1	01/06/98	2	75013		01/10/98	7520	avec bail	1
Bou.	1	h	0	F1	01/06/98	2	75013		01/12/98	6000	avec bail	1
Fer.	1	h	0			1	75013		01/07/99	2400	avec bail	
Bai.	1	h	0	F2	01/02/98	1	75015		01/05/98	5400	avec bail	2
Djun.	1	h	0	F2	01/05/98	1	75017		01/07/98	4100	avec bail	2
Ouy.	1	h	0	F1	01/08/98	1	75018		01/01/99	2300	avec bail	
Ait B.	1	h	0	F2	01/01/98	2	75019		01/04/98	4800	avec bail	2
El K.	1	h	0	F2	01/06/98	1	75019		01/07/98	7500	avec bail	1
Alb.	1	h	0	F1	01/05/98	2	75019		01/12/98	7900	avec bail	2
M'Ha.	1	h	0	F1	01/01/98	2	75019	Situation personnelle précaire		2188	avec bail	6
Mou.	1	h	0	F1	01/06/98	1	75019			2300	avec bail	1
Bou.	1	h	0	F1	01/07/98	1	75020		01/11/98	5226	avec bail	1
Bel.	1	h	0	F1	01/07/98	4		Pas allé signer		6500	avec bail	2
Sid.	1	h	0	F1		3				9500	avec bail	1
Bel.	1	h	0								avec bail	2
Cro.	1	h	0	F1	01/01/98	2		Renonce relogement			avec bail	6
Sai.	1	h	0	F2	01/06/98	3	75018		01/01/99	3500	avec bail	2
Dia.	1	h	0					Ne demande pas relogement			propriétaire	
Mes.	1	h	0					Parti			propriétaire	
El Ado.	1	h	0	F1	01/03/98	1	75010		01/04/98	2115	squatteur	
Guo.	1	h	0	F2	01/06/98	2	75010		01/10/98	6600	squatteur	
Bou.	1	h	0	F1	01/10/98	1	75010	Relog init par Ait B.	01/11/98	4300	squatteur	1
Bel.	1	h	0	F1	01/05/98	1	75010		01/12/98	2324	squatteur	
Ach.	1	h	0	F1	01/07/98	3	75010		01/02/99	3563	squatteur	
Che.	1	h	0	F1	01/07/98	3	75011		01/11/98	6100	squatteur	1
Ben D.	1	h	0	F1	01/09/98	2	75011		01/01/99		squatteur	1
Aou.	1	h	0	F1	01/05/98	4	75011		01/03/99	4570	squatteur	1
Yol.	1	h	0	F1		1	75012			5600	squatteur	
Oua.	1	h	0	F2	01/01/98	1	75013		01/02/98	6000	squatteur	2
Tai.	1	h	0	F1	01/01/98	1	75013		01/02/98	3376	squatteur	1
Gac.	1	h	0	F1	01/01/98	3	75013		01/07/98	2800	squatteur	1
Bou.	1	h	0	F1	01/10/98	1	75013		01/11/98	7000	squatteur	2
Dia.	1	h	0	F2	01/01/98	1	75015		01/02/98	6300	squatteur	1
Arou.	1	h	0	F1	01/05/98	1	75015		01/08/98	2115	squatteur	1
Mag.	1	h	0	F1		1	75017			6000	squatteur	4
Chi.	1	h	0	F1	01/07/98	1	75018		01/11/98	2459	squatteur	1
El Boj.	1	h	0	F2	01/05/98	2	75018		01/11/98	4600	squatteur	1
Jaa.	1	h	0	F1	01/05/98	2	75018		01/11/98	3200	squatteur	2
Ouy.	1	h	0	F1	01/02/99	1	75018		01/03/99	2400	squatteur	
Bou.	1	h	0	F1	01/02/98	1	75019		01/02/98		squatteur	2
Ba.	1	h	0	F1	01/06/98	1	75019		01/08/98	7000	squatteur	1
Ben R.	1	h	0	F1	01/02/99	1	75019				squatteur	
Bam.	1	h	0	F1	01/06/98	1	75020		01/07/98	2115	squatteur	1
Idou.	1	h	0	F1	01/06/98	1	75020		01/07/98	4534	squatteur	1
Bai.	1	h	0	F1	01/05/98	1	75020		01/09/98	9000	squatteur	1
Cha.	1	h	0	F1	01/05/98	1	75020		01/09/98	3600	squatteur	
Bou.	1	h	0	F1	01/10/98	1	75020		01/12/98	4106	squatteur	
Ker.	1	h	0	F1	01/05/98	2	75020		01/12/98	7600	squatteur	1
Gou.	1	f	0	F1	01/09/98	1		Étudiante		3200	squatteur	2
Cha.	1	h	0	F1	01/05/98	3		Pas allé signer		2300	squatteur	
Lak.	1	h	0	F1		1		Renonce relogement			squatteur	1
Ben.	1	h	0	F2	01/03/98	2		Retour au pays pour la retraite		6000	squatteur	2
Rah.	1	h	0	F1	01/08/98	2		Renonce relogement		6135	squatteur	2

Kal.	1	h	0			1		jamais vu, délogé par Gam.			squatteur	1
Bai.	1	h	0					Solution 5/7 A			squatteur	6
Ben H.	1	h	0					Jamais vu			squatteur	1
Big.	1	h	0					Retour au pays			squatteur	1
Dou.	1	h	0					Parti			squatteur	
Idh.	1	h	0								squatteur	
Kad.	1	h	0					Relog init par Cha.			squatteur	
Kot.	1	h	0					Parti			squatteur	
Tra.	1	h	0								squatteur	
Maz.	2	h h	0	F2	01/05/98	1	75011	Deux cousins	01/07/98	4820	avec bail	1
Ben.	2	h h	0					Partis			avec bail	1
Clé.	2	h f	0	F2	01/05/98	1		Mère et fils – achat av Parmentier		18800	propriétaire	6
Kei.	2	h f	0	F2	01/05/98	1	75010		01/06/98	4900	squatteur	1 4
Bie.	2	h f	0	F1	01/05/98	2	75011			2450	squatteur	3 6(f)
Sac.	2	h f	0	F2	01/02/98	2	75015		01/06/98	6270	squatteur	4
Diou.	2	h f	0	F1	01/02/99	2	75017		01/05/99	7000	squatteur	
Koi.	2	h f	0	F2	01/01/98	1	75019		01/03/98	3028	squatteur	1
Mal.	2	h f	0	F2	01/05/98	3	75019	Frère et sœur	01/12/98	8411	squatteur	1 2
Ben A.	2		0	F2	01/01/99	2	75019		01/03/99	5000	squatteur	4
Afg.	2		0	F2	01/07/98	2	75019				squatteur	
Ido.	2		0	F1	01/05/98	2	75020		01/12/98	1962	squatteur	
Dia.	2		0	F2	01/06/98	1	93220	Pour 5/7 A pas droit relogement	01/04/98	5100	squatteur	
Jag.	2		0	F1	01/10/98	1			01/12/98	5100	squatteur	
Rzi.	2	h f	0	F1	01/02/99	1		Retour au pays		6800	squatteur	1
Bou.	2	h f	0					Non régularisables			squatteur	
Moh.	2	h h	0					Partis			squatteur	5
Idr.	3	h h h	0	F3	01/07/98	2		Un homme et ses deux oncles		12800	avec bail	1
N'Ga.	3	h h h	0	F2	01/06/98	1	75011	Trois frères	01/08/98	7015	squatteur	
Our.	3	h h h	0			1		Deux frères et un cousin		15300	squatteur	1
Abo.	3		0					Partis			squatteur	
Afi.			0					Parti			squatteur	
Mok.	1	f	1	F3	01/06/98	2	75010		01/08/98	4122	squatteur	4
Lak.	1	f	1			1	75010	Solution 5/7 A			squatteur	4
Ram.	1		1	F2	01/04/98	1	75018		01/06/98	4500	squatteur	
El B.	1	f	1	F2	01/04/98	5	75018		01/01/99		squatteur	2
Sab.	1	f	1	F3	01/05/98	2	75020		01/11/98	3002	squatteur	1
Smi.	1	f	1	F2	01/07/98	3				2200	squatteur	1
Dia.	2	h f	1	F3	01/10/98	1	75014		01/04/99	10000	avec bail	2
Sas.	2	h f	1	F3	01/01/98	2	75019			9000	avec bail	
Syl.	2	h f	1	F4	01/05/98	2	75011		01/11/98	8800	squatteur	2
Tou.	2	h f	1	F3	01/06/98	3	75011		01/12/98	4780	squatteur	2
Mub.	2	h f	1	F3	01/01/98	1	75013		01/03/98	8000	squatteur	3
Dra.	2	h f	1	F2	01/05/98	1	75015		01/06/98	6000	squatteur	
Err.	2	h f	1	F2	01/01/98	1	75019		01/02/98		squatteur	1
Yol.	2	h f	1	F3		1	75019		01/08/98	5200	squatteur	1
Yav.	2	h f	1	F3		1	75019		01/12/98	5000	squatteur	
Bai.	2	h f	1	F3	01/05/98	1	75020		01/08/98	4300	squatteur	2
Kho.	1	f	2	F3	01/05/98	2	75011		01/10/98	4978	avec bail	1
Kha.	1	f	2	F3	01/05/98	3	75011		01/11/98	3789	squatteur	
Gli.	1	f	2	F2	01/01/98	1	75012				squatteur	
Ike.	2	h f	2	F3	01/07/98	1	75014		01/12/98	3200	avec bail	1
Sou.	2	h f	2	F3	01/05/98	1	75010		01/07/98	7575	squatteur	1 2
Ero.	2	h f	2	F3	01/05/98	2	75011		01/11/98	8100	squatteur	1
Mag.	2	h f	2	F3	01/05/98	1	75011		01/12/99	4613	squatteur	4
Sis.	2	h f	2	F4	01/05/98	2	75013		01/06/98	10732	squatteur	

Mah.	2	h f	2	F4	01/01/98	3	75019		01/06/98	5400	squatteur	2 6(f)
Tou.	2	h f	2	F3	01/04/98	3	75019		01/10/98	6550	squatteur	1 2
Dad.	1	f	3	F3	01/02/98	1	75013		01/03/98	8030	squatteur	2
Ett.	2	h f	3	F4	01/12/97	1	75019		01/02/98	11720	avec bail	1
El Seb.	2	h f	3	F3	01/05/98	2	75010		01/09/98	5421	squatteur	
Dia.	2	h f	3	F4	01/05/98	3	75011		01/12/98	7130	squatteur	2
Khe.	2	h f	3	F4	01/04/98	2	75018		01/06/98	4387	squatteur	2
Fof.	2	h f	3	F4	01/05/98	2	75018		01/01/99	8471	squatteur	2
Mev.	2	h f	3	F4	01/05/98	1	75019		01/07/98	10717	squatteur	1 2
Keb.	2	h f	3	F3	01/02/98	5	75019		01/12/98	5340	squatteur	2
Gou.	3	h f f	3	F4	01/05/98	2	75019	Polygame – 2e ep. pas régul.	01/11/98	4109	squatteur	1 4(f)
Bou.	2	h f	4	F5	01/04/98	3	75010		01/03/98	5280	avec bail	1
Dem.	2	h f	4	F4	01/06/98	1	75011		01/07/98	12617	avec bail	1
Fof.	2	h f	4	F6	01/01/98	2	75013		01/08/98	13780	squatteur	1 2
Aso.	2	h f	4	F5	01/05/98	1	75019		01/04/98	21324	squatteur	6
Sis.	2	h f	4	F5	01/01/98	1	75019		01/05/98		squatteur	2 5
Bec.	2	h f	4	F4	01/12/97	1	75020		01/02/98		squatteur	
Bou.	2	h f	5	F4	01/06/98	1	75010		01/06/98	6081	squatteur	2
Koi.	2	h f	5	F5	01/07/98	2	75011			7463	squatteur	1 2
Kon.	2	h f	5	F5	01/01/98	1	75019		01/01/98	19153	squatteur	1
Oua.	2	h f	5	F5		1	75019		01/04/98	18500	squatteur	
Cam.	2	h f	5	F5	01/04/98	1	75019		01/06/98	7050	squatteur	1 2
Dia.	2	h f	5	F5	01/06/98	3	75019		01/09/98	6555	squatteur	2
Koi.	2	h f	5	F5	01/01/98	3	75019		01/10/98	11027	squatteur	2
Dia.	2	h f	5	F5	01/05/98	4	75019		01/01/99	17569	squatteur	1 2
Bar.	2	h f	6	F5	01/06/98	2	75019		01/07/98	6500	squatteur	1 2
Dia.	2	h f	8	F5	01/05/98	2	75020		01/07/98	20436	squatteur	1
Tou.							75019	Achat logement déc 97 Dia.			squatteur	
Gha.								jamais vu			squatteur	
Pal K.								Parti			squatteur	

Légende

A : nombre d'adultes
E : nombre d'enfants
T.L : type de logement
1ère prop. : date de la première proposition de relogement adressée au foyer
N.P.R. : nombre de propositions de relogement
Ard. Rel. : adresse du nouveau logement par arrondissement

Id. : situation par rapport aux papiers d'identité
→ 1 : régularisé par la Mairie d'arrondissement (certificat de résident valide jusqu'en 2005/2006)
2 : régularisé avant 1995 (avant l'opération de régularisation de la Mairie d'arrondissement)
3 : détention d'un passeport
4 : en démarche de régularisation
5 : sans-papiers
6 : français

Base de données des foyers relogés (ou qui devaient initialement être relogés) à partir de la dernière liste de relogement trouvée dans les archives non classées de la mairie du Xème arrondissement et transmises par Sylvie Scherer, et d'autres listes conservées aux archives départementales de Paris, carton n°2510W20.

Résumé

Le 30 septembre 1997, un plafond s'effondre sur une jeune mère au 5/7 de la rue Jacques Louvel Tessier dans le Xème arrondissement de Paris, dans cet immeuble surnommé, par les médias et les pouvoirs publics, le « plus grand taudis de Paris ». Cette fois, c'est l'incident de trop ! Le lendemain, les habitantes de cet immeuble, soutenues par une association locale et la Mairie d'arrondissement, vont décider de camper dans la rue, devant leur immeuble, pour manifester leur colère. L'objectif de cette initiative est de faire pression sur les pouvoirs publics afin qu'ils accélèrent le déclenchement de la procédure loi Vivien permettant le relogement définitif de tous les habitants et l'expropriation expéditive des propriétaires de l'immeuble. À cette occasion, les médias et l'association Droit au Logement viennent se positionner devant le 5/7.

Cette histoire est celle d'un taudis parisien, occupé par plus de trois cent cinquante personnes, originaires du Maghreb et d'Afrique subsaharienne, à la fin des années 1990, qui va contribuer au réinvestissement par les pouvoirs publics de l'outil juridique loi Vivien qui date de 1970, dans un contexte de médiatisation et de politisation de l'habitat indigne.

Étudier cette histoire va permettre d'appréhender le rapport de la société au mauvais logement et aux mal-logés, analyser dans un contexte particulier, celui de la récurrence ou de la résurgence de conditions d'existence laborieuses et de l'indignation que suscite la survivance de telles situations dans un pays développé, à l'aube du XXIème siècle. Il va être question de voir comment les actions combinées des militants associatifs, mus par la volonté de résoudre des problèmes concrets, ciblés, de manière urgence, et celles des pouvoirs publics, contraints par la loi, vont permettre aux habitants du 5/7 de trouver ou retrouver une situation de droit commun. D'autre part, cette étude va permettre d'étudier la genèse et la constitution d'une nouvelle politique publique pour les immeubles privés insalubres et vétustes, situés hors secteur d'intervention à Paris, c'est-à-dire en dehors des espaces délimités pour des opérations urbanistiques.