

Le secteur Saint-Denis

Réunion de travail ACCOMPLIR

(22/11/01)

Dix personnes ont participé à cette réunion, animée par Gilles P, qui a commencé par résumer le contenu de l'étude réalisée par la DAUC (Direction de l'Aménagement Urbain et la Construction de la Ville de Paris) à la demande de J.-F. Legaret, maire du 1^{er} arrondissement, à l'automne 2000.

1) L'étude réalisée par la DAUC

Cette étude porte sur cinq points :

- *vie commerciale* : beaucoup de lois en vigueur ne sont pas respectées : les terrasses fermées ne sont pas autorisées en secteur piétonnier ; les terrasses ouvertes doivent respecter certaines limites ; les étalages ne devraient pas mesurer plus d'1,50 m à partir des façades ; ils ne devraient pas s'élever à plus d'1,30 m et ne devraient comporter aucun article suspendu en hauteur ;
- *la rue* : manque de lisibilité de la continuité urbaine ; aspect dégradé des revêtements de sol ; éparpillement du mobilier urbain ;
- *murs, décors, façades* : devantures de commerces dégradées ; état de ravalement médiocre pour 30% des façades de la rue ;
- *histoire et patrimoine* : faiblesse des mesures de protection existantes ; faible mise en valeur des monuments et de cette rue qui a toujours eu une grande importance dans l'histoire de Paris ;
- *fonction résidentielle* : baisse du nombre d'habitants ; vacance d'occupation dans certains immeubles ; prolifération des activités en étage ; manque de lisibilité des accès aux logements depuis la rue ; taux d'inconfort des logements ; nuisances nocturnes et insécurité.

Le cinquième point est le moins développé de toute l'étude, essentiellement consacrée à la réhabilitation " physique " de la rue et de ses immeubles.

C'est pourtant celui qui nous intéresse le plus, car l'objectif principal d'ACCOMPLIR, " améliorer la vie des habitants du quartier ", suppose pour commencer... qu'il y ait des habitants ! La plupart de nos projets (création d'un marché, d'une salle des fêtes, animation du quartier pour lui donner un caractère convivial...) ne se réaliseront que si nous parvenons à endiguer la diminution du nombre d'habitants du 1^{er} arrondissement et même à inverser le mouvement.

Or le secteur Saint-Denis (compris, dans l'étude, comme délimité par la rue Lescot, la place du Châtelet, le boulevard Sébastopol et la rue Etienne Marcel) a perdu la moitié de sa population en quarante ans, même si le mouvement s'est stabilisé depuis 1982 ; en 1999, il comptait 2.134 personnes réparties dans 1.806 logements, dont 1.355 en résidence principale (ce qui représente 1,5 habitants par logement).

En conséquence, un nombre important de logements sont inoccupés : alors que le taux d'inoccupation est de 16% en moyenne sur l'ensemble de Paris, et de 24% dans le centre, il

est de 25% dans le secteur Saint-Denis. De nombreux appartements ont été transformés en locaux commerciaux (notamment pour le stockage des marchandises) de façon souvent illégale. Des immeubles sont laissés à l'abandon et un certain nombre comprennent des logements insalubres (le taux d'inconfort est de 23% contre 17% en moyenne à Paris).

2) Des habitants pour le quartier des Halles

La perspective d'une "requalification" du quartier, intéressante en soi, présente cependant un risque, celui de déclencher une vague de spéculation qui, en transformant nombre d'appartements en bureaux, et en chassant, à plus ou moins long terme, les habitants les plus modestes, irait à l'encontre de ce que nous recherchons, à savoir le fait de fixer les habitants dans le quartier et d'en attirer de nouveaux, afin que son taux d'inoccupation se rapproche de la moyenne parisienne.

Pour arriver à ce résultat, il faudrait que la Ville crée de nombreux logements sociaux dans le quartier, afin de maintenir et de développer la mixité sociale. Pour l'instant, sur ce secteur, la Ville est propriétaire, à divers titres, des immeubles suivants :

- la Ville elle-même : 92 rue St Denis ; 2, 4 rue de la G^{de} Truanderie ;
- l'OPAC : 24 rue St Denis ; 8 rue des Prêcheurs ;
- la SEM Centre : 40, 42, 75 rue St Denis ; 8, 10, 20 rue Berger ; 2, 10 rue Lescot ; 13, 16 rue de la Cossonnerie ; 6 rue des Prêcheurs.

Lors de l'exposé qu'il a fait au gymnase Suzanne Berlioux le 15/11/01, le Maire de Paris, interrogé sur le devenir du quartier des Halles, a demandé expressément aux habitants de signaler à ses services les immeubles abandonnés ou mis en vente, pour que la Ville de Paris puisse les préempter et y créer du logement social.

Si l'on reprend le document que le candidat Delanoë avait diffusé pendant la campagne municipale, on y trouve beaucoup d'éléments attestant qu'il s'agissait d'un des axes centraux de la politique urbaine qu'il souhaitait mettre en œuvre :

“ Les périmètres prioritaires d'intervention prévus dans ces nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme [substitués aux anciens “ Plans d'Occupation des Sols ”] pourraient s'attacher à réparer les plus graves erreurs des trente dernières années, comme celles commises Place des Fêtes ou au Halles. ” (p. 13)

“ Réaménager le Centre Ville : le développement du tourisme y accélère les mutations commerciales et la spéculation a profondément changé la sociologie. Diversifier l'offre de logements et installer des activités qui ne soient pas strictement commerciales devrait éviter la “ muséification ” de cette partie de la Capitale. ” (p. 16)

“ Nous proposons de porter les crédits de préemption à 600 millions par an, c'est-à-dire à leur moyenne des 23 dernières années, contre 180 millions en 1999 ” (p. 16)

“ Si un effort quantitatif vigoureux de constructions neuves est indispensable pour surmonter l'insuffisance criante du parc de logements à loyer modéré, (...) la mobilisation de l'habitat ancien à des fins sociales est également nécessaire. (...) La transformation d'immeubles existants en logements sociaux n'est pas une priorité de la municipalité actuelle [celle de Jean Tibéri], qui préfère laisser le champ libre aux

promoteurs. Elle présente pourtant de multiples avantages : possibilité de maintien des habitants dans les lieux, concentration d'aides diverses de l'Etat, conservation du paysage parisien traditionnel et, surtout, élimination de situations d'inconfort intolérables dans notre pays au début du XXIème siècle ” (p. 18)

“ Toutes les opportunités devront être recherchées à l'Ouest et au Centre de Paris pour pouvoir y implanter des logements à loyer modéré ” (p. 18)

“ Les achats d'immeubles vétustes par les promoteurs seront examinés attentivement, afin d'exercer le droit de préemption dans des conditions favorables de coût ” (p. 19)

“ Nous proposons de majorer la participation de la Ville aux opérations d'OPAH (Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat) afin de les rendre plus attractives pour les copropriétaires et d'amplifier le conventionnement avec l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) qui permet de majorer les subventions lorsque, après les travaux, le loyer est plafonné (copropriétaires bailleurs). Pourrait ainsi se développer un parc de logements dits “ intermédiaires ”, plus particulièrement destiné aux Parisiens qui, sans avoir les moyens d'accéder au secteur libre, dépassent parfois de peu les plafonds de ressources pour pouvoir bénéficier du logement social. Enfin, nous veillerons à ce que ces opérations soient systématiquement accompagnées du maintien ou du retour des activités et des commerces de proximité en mobilisant les crédits du Fonds d'Intervention de Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce (FISAC). ” (p. 19)

“ La Ville multipliera les préemptions d'immeubles vacants et organisera la remise sur le marché locatif d'une partie des logements privés vacants par le biais d'une convention avec les propriétaires, assurant la réhabilitation et la gestion locative en contrepartie d'un plafonnement des loyers ” (p. 19)

“ La procédure d'*abandon manifeste d'un immeuble*, qui permet l'expropriation rapide d'immeubles vacants et dégradés doit être plus largement utilisée par la Ville afin de freiner le déperissement du bâti ancien ” (p.19)

ACCOMPLIR pourrait rappeler au Maire de Paris les engagements qu'il avait pris au cours de sa campagne au sujet du logement social et du “ repeuplement ” du centre de Paris, et centrer tout particulièrement ses efforts sur le secteur Saint-Denis, apparemment encore relativement épargné par la spéculation immobilière.

3) Débat

Par où commencer ?

Olivier pense que les commerces du quartier se sont transformés pour s'adapter à leur clientèle, qui est constituée à 95% de gens de passage, en s'orientant de plus en plus vers de la fripe bon marché ou des restaurants bas de gamme. Cette évolution crée elle-même une spirale qui attire toujours plus ce type de clientèle et contribue à la dégradation de la qualité des commerces du quartier.

Pour Anne-Isabelle, l'arrivée de nouveaux habitants, si elle se fait de façon conjointe avec une amélioration de l'aspect physique du quartier, contribuera nécessairement à accroître la

qualité et la diversité des commerces. Pour l'instant, tout ce qu'on peut faire à leur égard est d'essayer de les obliger à respecter la réglementation, en matière d'étalage et d'enseignes par exemple.

Sébastien signale que des progrès considérables ont été obtenus dans une rue qui connaissait des problèmes similaires, la rue de la Gaieté. Anne-Isabelle pense cependant qu'il est difficile de faire modifier des enseignes lorsqu'elles sont en place depuis très longtemps.

Les sex-shops ne risquent-ils pas de gêner l'implantation de nouveaux habitants ?

Olivier se demande s'il sera réellement possible d'attirer des habitants dans ce quartier : beaucoup sont rebutés par la prostitution et les sex-shops. Par ailleurs, les immeubles sont vétustes et peu entretenus, ce qui peut se comprendre compte tenu du niveau des loyers (il connaît quelqu'un qui louait récemment un appartement de 40 m² pour 1.000 F par mois en loyer 48).

Antoine partage ce point de vue : si on n' "assainit" pas la situation, qui est liée à la prostitution et crée un phénomène de rejet, ne viendront dans le quartier que les gens les plus démunis : où sera, dans ce cas, la mixité sociale ?

René estime que le quartier possède un atout immense, sa centralité : beaucoup de gens, selon lui, seraient prêts à s'accommoder de la présence des sex-shops (à condition toutefois que leurs vitrines soient un peu plus discrètes) si on leur proposait de venir habiter dans ce secteur.

Peut-on faire disparaître du quartier le commerce érotique ?

René pense qu'il est tout à fait illusoire d'espérer faire disparaître le commerce érotique de ce quartier, alors qu'il y est implanté depuis le moyen âge. De plus, quelle base juridique aurions-nous pour demander, par exemple, " pas plus de dix sex-shops dans notre rue " ? En revanche, nous pouvons demander que la loi sur ce type de commerce soit appliquée.

Olivier souligne que les amendes infligées aux restaurants qui ont des terrasses trop grandes sont comprises entre 5 et 10.000 F, ce qui n'est rien par rapport au chiffre d'affaires d'une soirée, ou par rapport au prix du fonds de commerce. Ce n'est donc pas réellement dissuasif.

Pour René, les choses pourraient changer si les restaurateurs en question se voyaient infliger des amendes plus souvent, par exemple une fois par semaine. Certains doutent cependant que nous puissions obtenir une telle sévérité : les propriétaires hurleraient qu'on les condamne à la fermeture.

René insiste : il a toujours pensé que les motos, quoi qu'il arrive, rouleraient toujours sur les pistes réservées aux vélos ; or, grâce à la fermeté dont a fait preuve la Préfecture, elles se tiennent désormais à l'écart des voies " bus et vélos ". Quand il existe une véritable volonté de faire appliquer la réglementation, il est possible d'y parvenir.

Gilles P signale que dans le dossier de la DAUC, figure entre autres une liste de 13 sex-shops ayant fait l'objet, sans effet, d'une demande de dépose de leurs enseignes...

Surfer sur la vague

Pour Elisabeth, le problème est précisément de savoir “ surfer sur la vague ” et de se lancer au bon moment dans des actions qui ont des chances d’aboutir, plutôt que de gaspiller notre énergie pour rien.

Il se trouve que l’objectif d’implanter des logements sociaux et de faire revenir des habitants au centre de Paris, qui s’accorde parfaitement avec les buts d’ACCOMPLIR, est au cœur de la stratégie urbaine de l’actuel Maire de Paris. Proposons-lui un “ gros coup ”, une action exemplaire qui pourra lui servir de vitrine : la création d’un quartier vivant et plein d’habitants en plein cœur de Paris ! Cette opération serait d’autant plus intéressante que l’état d’abandon et de vétusté de nombreux immeubles du quartier Saint-Denis la rendrait relativement peu coûteuse, beaucoup moins en tout cas que des opérations menées dans certains quartiers de l’Ouest, où le prix de l’immobilier atteint des niveaux probablement rédhibitoires.

A cet égard, d’ailleurs, on peut considérer que “ tout revers a sa médaille ” et que la présence des sex-shops et de la prostitution a sans doute “ protégé ” le quartier et lui a permis de conserver son habitat populaire... Paul-Emmanuel confirme qu’à son arrivée dans le quartier, il a été très surpris de trouver, en plein centre de la capitale, ce type de population.

Pour Elisabeth, ce serait un atout supplémentaire : il suffit d’aller dans les écoles pour se convaincre que le quartier bénéficie d’ores et déjà d’une exceptionnelle mixité sociale ; il serait beaucoup plus facile de la renforcer dans ce secteur que de s’efforcer d’en créer dans des quartiers où elle n’existe pas du tout (que ce soit dans un sens ou dans l’autre, d’ailleurs).

Serait-il trop tard ?

Jérôme est quelque peu pessimiste : selon lui, un certain mouvement de spéculation immobilière a déjà commencé ; des travaux ont été entrepris sur certains immeubles, et il est peu probable que les tarifs exorbitants pratiqués dès qu’on traverse le Sébastopol ne finissent pas par s’imposer aussi dans le secteur Saint-Denis. A son avis, la proportion de 25% de logements inoccupés n’est sans doute déjà plus exacte.

Pour René, cela nous incite justement à accélérer le mouvement avant qu’il soit trop tard !

Gilles P croit savoir qu’une commission est en train d’être créée à la Ville de Paris pour travailler sur le quartier des Halles (au sens large) : à nous de nous faire entendre et d’essayer d’influencer les décisions qui seront prises.

Comment maintenir les habitants dans le quartier en cas de réhabilitation ?

Elisabeth se demande si la Ville aurait la possibilité d’acheter des appartements isolés, ou si elle ne peut acquérir que des immeubles entiers (il n’est pas sûr qu’il y en ait beaucoup en vente dans le quartier).

Sébastien s’étonne du cas du 75 rue Saint-Denis, qui appartient à la SEM Centre, et qui est pratiquement vide, à part le sex-shop qui se trouve au rez-de-chaussée. Elisabeth croit savoir que des travaux sont prévus, mais des renseignements plus précis pourront être obtenus auprès d’Alain Le Garrec, qui désormais dirige la SEM Centre.

Jérôme rappelle que lors de la réunion du 15/11, le Maire de Paris a évoqué la préemption d’immeubles, et non d’appartements. Lors de la réunion ACCOMPLIR où nous avions

accueilli le candidat Tibéri, ce dernier avait également expliqué que les sociétés d'HLM ne pouvaient prendre en charge que des immeubles entiers, la gestion d'appartements dispersés constituant une trop lourde charge.

René pense qu'il s'agit d'un choix politique : si l'enjeu paraît suffisamment important, il doit être possible d'obtenir des sociétés d'HLM qu'elles acceptent de gérer des appartements dispersés.

Elisabeth se demande s'il ne serait pas possible pour la Ville, par exemple, d'acheter une dizaine d'appartements vides dans un immeuble et d'y loger provisoirement les habitants d'un second immeuble afin de le vider et de pouvoir y entreprendre des travaux ? En l'absence de ce genre de dispositif, comment pourra-t-on maintenir les habitants dans le quartier pendant les réhabilitations ?

Gilles P témoigne qu'il a vu fonctionner un dispositif de ce genre dans le 20^{ème} arrondissement : des immeubles provisoires avaient été construits pour héberger les habitants pendant les travaux.

Conclusion

Pour Anne-Isabelle, la raison d'être d'ACCOMPLIR est que nous avons envie de vivre dans notre quartier, et d'y vivre agréablement ; notre association pourrait très légitimement s'engager dans une démarche cherchant à augmenter le nombre d'habitants tout en garantissant la mixité sociale.

De plus, des slogans comme “ Nous voulons vivre dans le quartier des Halles ” ou “ Des habitants pour le quartier des Halles ” sont faciles à faire comprendre et à diffuser.

Gilles P essaie depuis plusieurs jours, sans succès, de joindre Claire Monod, qui a dirigé l'étude de la DAUC sur la requalification du secteur Saint-Denis et qui travaille maintenant au cabinet du Maire de Paris : elle est certainement un interlocuteur-clef pour avancer dans le projet. Il va continuer à essayer de la joindre pour lui demander un rendez-vous, où nous pourrions nous rendre à trois ou quatre.

En prévision de ce rendez-vous, nous allons rédiger un petit dossier où nous essaierons de lui vendre, ainsi qu'au maire de Paris, notre projet de “ repeuplement du secteur Saint-Denis ” (peut-être faudrait-il l'élargir au secteur des Halles, puisque c'est à cette échelle que le problème va être abordé à l'Hôtel de Ville ?).

Il faudrait pour cela que nous puissions recenser l'ensemble des locaux intéressants pour ce projet :

- les immeubles à l'abandon, pour qu'ils fassent l'objet d'une expropriation ;
- les immeubles mis en vente, pour qu'ils puissent éventuellement être préemptés par la Ville ;
- les appartements non loués, pour que les propriétaires puissent éventuellement en confier la réhabilitation et la gestion locative à la Ville, en échange de loyers plafonnés, comme l'a proposé le candidat Delanoë ;
- les appartements transformés illégalement en locaux commerciaux, pour demander que la réglementation soit respectée et qu'ils retournent à leur usage légal.

Le père Denis Trinet, curé de la paroisse Saint-Leu, s'est dit prêt à soutenir ce type d'action et pourrait, avec ses paroissiens, nous aider à recenser ces locaux. Par ailleurs, il a fait savoir par Paul-Emmanuel qu'il pouvait mettre la salle paroissiale (qui ouvre directement sur la rue Saint-Denis) à notre disposition pour organiser, par exemple, une exposition sur le devenir de la rue.

Selon René, la Ville devrait pouvoir obtenir des services fiscaux la liste des logements vacants dans le quartier, puisqu'il existe depuis deux ans une taxe sur ces logements, et qu'ils doivent donc être (mieux) répertoriés qu'avant.

Tout en travaillant sur ce thème du "repeuplement" du secteur Saint-Denis, nous pouvons interroger les services compétents de la Ville et de la Préfecture sur le respect de la réglementation dans le quartier, en matière d'étalages et d'enseignes notamment, et faire pression sur eux pour que celle-ci soit davantage appliquée.