

LES HÔTELS MEUBLÉS À PARIS en 2007

Diagnostic et premier bilan du plan d'action engagé

Résumé



Les hôtels meublés sont une forme très traditionnelle et ancienne de l'habitat parisien. Cet habitat de basse qualité, mais meublé et accessible, est progressivement devenu le refuge de personnes isolées et de ménages incluant des enfants. Pour ces personnes à revenus faibles ou irréguliers, l'hôtel devient le plus souvent leur unique horizon.

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

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

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

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

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

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

Le système du garni parisien, c'est la combinaison d'une offre de logement très modeste, destinée à des hôtes de passage, jeunes hommes célibataires venus de province, dans un ensemble plus vaste formé par les logements populaires en location ordinaire. Tant qu'on pouvait en sortir, le système fonctionnait. C'est grâce, ou au moins avec ses garnis et ses hôtels que la capitale a grandi. Mais l'expansion du secteur est aussi le signe du malheur des temps. Sa prolifération, et aujourd'hui son maintien – aussi nécessaire qu'il puisse paraître – sont toujours en rapport avec la pénurie de logements ordinaires. Le garni se développe quand certains ne trouvent pas leur place dans la ville. Ce peut être soit du fait du manque de logements (spécifiques ou non) qui leur conviendraient, soit du fait du renforcement des mécanismes qui concourent à leur exclusion du logement ordinaire. Les décennies passent, les clientèles changent, le secteur demeure.

● Premier âge ¹ : des années 1880 aux années 1930

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

● Deuxième âge de l'après guerre aux années 1970

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

● Troisième âge : de 1970 à 1990

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

● Quatrième et dernier âge : depuis 1990

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

¹ - Bien entendu ce « premier âge » est relatif, les garnis ont une histoire plus ancienne, qui remonte bien avant la période contemporaine dont il est ici question.

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

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

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

En janvier 2007, les états statistiques de la Préfecture de Police indiquent le chiffre de 648 hôtels meublés. Ce parc représente environ 18 000 chambres soit une moyenne de 28 chambres par hôtel ². Ce chiffre de 18 000 chambres correspond à 1,6 % des 1,1 millions de résidences principales de la capitale. D'un autre point de vue, il représente 19 % du parc hôtelier parisien, si on définit celui-ci comme la somme des hôtels meublés (18 000 chambres) et des hôtels de tourisme (76 000 chambres)

Six arrondissements réunissent à eux seuls les deux tiers des établissements (421 des 648). Il s'agit du 18^e arrondissement (126 hôtels), du 11^e (76 hôtels), du 17^e (63 hôtels), du 20^e (64 hôtels), du 10^e (47 hôtels) et du 19^e (45 hôtels).

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

D'après les affichettes apposées à l'entrée des hôtels, la location « au mois » traditionnelle reste le mode d'accueil choisi par 38 % des hôteliers en meublé. Les autres proposent un tarif « à la journée » qui leur permet de s'ouvrir à une clientèle de passage formée de touristes, de provinciaux ou de parisiens en rupture de domicile. En fait nombreux sont les hôteliers qui accueillent à la fois des clients sédentaires et des clients occasionnels : on estime qu'un peu plus de 60 % des hôtels meublés sont dans ce cas.

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

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

Les causes de ces disparitions sont diverses. Une partie d'entre elles renvoie à la qualité souvent médiocre des bâtiments, dont beaucoup ont du être démolis. D'autre part la rentabilité inégale des hôtels meublés a favorisé les transformations en hôtels de tourisme ou en copropriétés d'habitation.

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

Face au déclin de l'hôtellerie meublée, alors que la demande d'hébergement temporaire ne faiblit pas, certains hôtels de tourisme se sont ouverts ces dernières années à une occupation de type meublé. En 2007, on dénombre ainsi 129 hôtels de tourisme ayant accepté d'accueillir des ménages orientés par les services et opérateurs sociaux ³. Ils sont concentrés dans les 9^e, 10^e, 17^e et 18^e arrondissements. Ces hôtels correspondent à la partie la plus modeste de la petite hôtellerie puisque 58 % n'ont aucune étoile ou une seule, 37 % ont deux étoiles. Ces quelques 130 hôtels représentent 4 500 chambres ⁴.

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

² - Le nombre de chambres n'est pas toujours connu de l'observatoire. En revanche il est précisément indiqué pour 538 des 648 établissements parisiens. Ceux-là totalisent 15 178 chambres, soit une moyenne de 28 chambres par hôtel. L'estimation de 18 280 chambres est basée sur l'application de cette moyenne à l'ensemble des établissements parisiens.

³ - Selon les données transmises par les opérateurs sociaux de la DASS et les services sociaux de la Ville de Paris.

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

**Hôtels pratiquant de l'hébergement social en 2007
(Total : 782 hôtels)**

Type d'hôtel

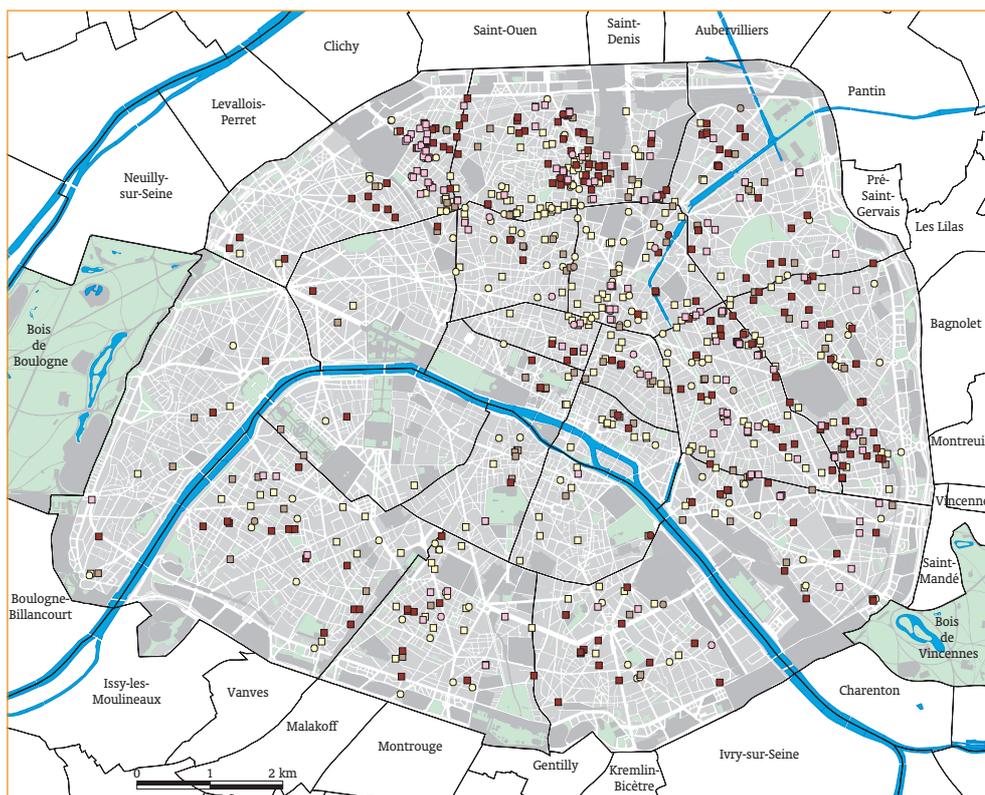
- hôtel de tourisme (129 hôtels)
- hôtel meublé (653)

Type de tarifs

- à la journée (344 hôtels)
- au mois (221)
- mixte (117)
- N.R. (100)

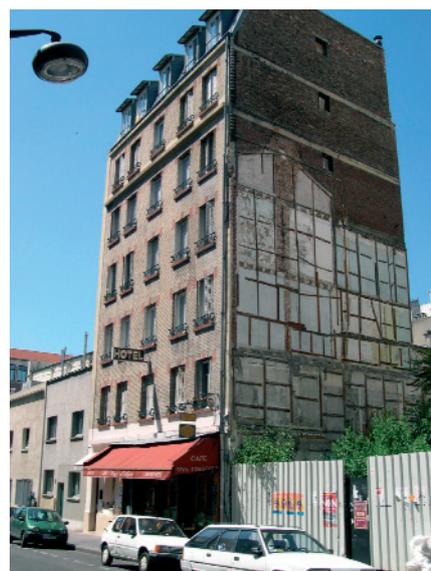
- espaces verts
- équipements

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



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

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



Hôtel meublé, 10^e (70 chambres)



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

• Occupation et fonctionnement des hôtels meublés

• Profil des occupants sédentaires à partir du recensement de 1999

L'analyse ci-dessous repose sur les données du recensement de 1999, qui fournit des résultats sur 11 040 personnes ayant déclaré résider de façon permanente dans une chambre d'hôtel à Paris⁵. Les chiffres doivent donc être considérés avec prudence puisqu'ils ne représentent qu'environ 50 % de la population considérée, mais ils semblent tout de même refléter assez fidèlement l'occupation en 1999, avant le recours massif aux hôtels meublés pour héberger des familles en difficultés.

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

Les occupants des hôtels meublés forment une population majoritairement masculine (70 % d'hommes) et d'âge mûr, la moyenne d'âge étant de 44 ans.

• une majorité de personnes isolées et étrangères

La part des chambres d'hôtels occupées par une personne seule s'élève à 83 %. La part des personnes de nationalité étrangère dans la population des hôtels meublés s'établit à 44 % selon le recensement de 1999. Ceux-ci sont principalement originaires du Maghreb (64 %) ou des pays d'Afrique noire (18 %). Les Algériens, qui représentent un peu plus de 20 % des résidents des hôtels parisiens, constituent le groupe d'étrangers le plus nombreux.

• un accès limité à l'emploi

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

En revanche, le taux de chômage est 3 à 4 fois plus élevé que dans la population parisienne. Il s'élève à 41 % en hôtel meublé contre 12 % à Paris en 1999.

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

La comparaison des résultats des recensements de 1990 et de 1999 met en lumière trois évolutions importantes parmi les occupants :

- **une tendance au vieillissement** : la proportion d'occupants âgés de 60 ans ou plus a connu une progression sensible, passant de 12 % à 18 %.
- **une diminution du poids des étrangers** : la part des personnes de nationalité étrangère a diminué entre 1990 et 1999, passant de 55 % à 44 %.
- **une précarisation sensible** : le taux de chômage a progressé de façon spectaculaire pour atteindre 41 % en 1999 au lieu de 21 % en 1990.

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

• Hébergement d'urgence et hôtellerie meublée

- **la DASS de Paris prend en charge 3,14 millions de nuitées en 2006, à travers le Samusocial de Paris ou ses partenaires et le Département de Paris 1,3 millions de nuitées au titre de l'aide sociale à l'enfance**

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

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

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

Une action s'est amorcée en mars 2007, à l'initiative de Ville de Paris, pour remplacer progressivement l'hébergement en hôtel par un système de location – via des associations – auprès de bailleurs privés qui se porteraient volontaires. Il s'agit d'un système inspiré du dispositif britannique, mais celui-ci s'appuie sur un financement de l'Etat aux collectivités territoriales, sans lequel une application généralisée à des dizaines de milliers de logements serait difficilement envisageable ⁶.

• **Caractéristiques des familles prises en charge par les services et opérateurs sociaux**

Le profil des familles prises en charge est marqué par le poids des familles monoparentales et celles de nationalité étrangère. Ainsi 70 % des familles accueillies par le 115 de Paris sont monoparentales, tout comme 60 % des familles prises en charge par les services sociaux de la Ville. Ce sont presque toujours des femmes seules avec enfants.

D'autre part 96 % des familles prises en charge par le 115 de Paris sont de nationalité étrangère et 1 % de nationalité française tandis que pour 4 %, la nationalité n'est pas connue.

La prise en charge est longue et va en augmentant. Lorsqu'elles font appel au 115, les familles se voient proposer des solutions d'hébergement par séquences de 31 jours. Entre 2000 et 2006, le nombre moyen de nuitées par famille a été multiplié par trois pour atteindre 144 nuits en 2006. Pour les familles suivies par les services sociaux de la Ville de Paris, près de 60 % des familles sont hébergées en hôtel et aidées financièrement pendant au minimum 6 mois.

⁶ - « La prévention et la lutte contre le "sans abrisme" en Angleterre ». Anil habitat actualités n° 99, janvier 2007

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

En mai-juin 2005, une enquête, effectuée par l'Apur, a été réalisée visant à relever les prix affichés dans les hôtels meublés parisiens.

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

L'enquête portait sur 566 hôtels meublés. Les prix de 530 établissements ont pu être relevés. Il en ressort que les tarifs affichés varient largement selon l'arrondissement, la qualité des prestations et le type d'occupation, lesquels vont souvent de pair. Le tarif moyen pour une chambre double ressort à 46 euros « à la journée » et à 504 euros « au mois ».

Une enquête similaire avait été réalisée en 2000 sur 665 établissements. On note que les tarifs affichés ont fortement augmenté de 2000 à 2005 pour les chambres simples (+ 25 % en 5 ans), beaucoup moins pour les chambres doubles (+ 8 % en 5 ans).

• **Des tarifs affichés qui ne correspondent pas toujours aux prix pratiqués**

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

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

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

Le plan d'action parisien

C'est dans le cadre d'une convention cadre sur le logement signée en février 2002 que l'Etat et la Ville de Paris ont annoncé un plan global de lutte contre l'insalubrité qui incorporait un volet « hôtel meublé ».

Cette annonce s'est rapidement traduite par une multiplication des préemptions municipales d'hôtels meublés. En 2005, la tragédie de l'hôtel Paris Opéra a provoqué une prise de conscience plus aigüe de la situation d'urgence, et partant, une nette accélération dans la mise en oeuvre du plan.

• Un renforcement des contrôles de sécurité et de salubrité

Le renforcement de la surveillance exercée par les services de police sur les hôtels meublés à partir de 2005 s'est traduit par une augmentation du nombre d'hôtels faisant l'objet de mesures de police administrative. Selon les données de l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, en février 2007, environ 140 hôtels sont concernés.

- 114 hôtels ont fait l'objet d'un avis défavorables après le passage de la commission chargée de la sécurité incendie
- 60 hôtels étaient signalés au titre du saturnisme (52 hôtels meublés et 8 hôtels de tourisme) : dans 43 hôtels, les signalements étaient liés à la présence d'un ou plusieurs enfants intoxiqués au plomb.
- 17 hôtels (16 hôtels meublés et 1 hôtel de tourisme) sont sous le coup d'un arrêté de fermeture administrative pour non respect de la réglementation en matière de sécurité incendie.

Les procédures liées au péril sont très peu utilisées par les services de la Préfecture de Police car très peu de cas sont rencontrés. Seuls 3 établissements étaient sous le coup d'un arrêté de péril ordinaire en février 2007, même si des arrêtés de péril partiels sont par ailleurs en cours. De même, les procédures en matière d'insalubrité sont très peu usitées : aucun arrêté d'insalubrité ne pèse sur un hôtel meublé, ni même sur un hôtel de tourisme pratiquant de l'hébergement social.

• L'Opération Programmée d'Amélioration des Hôtels Meublés (OPAHM)

La perspective d'une OPAH spécifique aux hôtels meublés butait jusqu'à présent sur l'impossibilité juridique dans laquelle se trouvait l'ANAH de subventionner la réhabilitation de locaux commerciaux. Mais depuis l'ANAH a été autorisée, par décret du 29 septembre 2006, à aider financièrement les travaux en hôtels meublés sous certaines conditions. Ces dispositions sont opérationnelles depuis le 1^{er} novembre 2006, les mécanismes financiers étant ouverts pour une première année d'expérience. Paris ayant été choisi comme site pilote, l'OPAHM, Opération programmée d'amélioration des hôtels meublés parisiens, dont la conduite est confiée à la SIEMP, a démarré en avril 2007. Ainsi pour la première fois une intervention des pouvoirs publics n'aura pas pour conséquence la disparition de l'activité hôtelière privée.

• Nature de l'opération et champ d'intervention

Les exploitants (et le cas échéant les propriétaires des murs) peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH pour réaliser des travaux de mise aux normes et d'amélioration. L'octroi de cette aide est conditionnée par l'engagement, exprimé dans une convention, à maintenir l'activité hôtelière pendant 9 ans au moins en tout ou partie au profit de personnes défavorisées au sens de la loi Besson de 1990. Cet accueil se faisant en location directe est assorti de baux d'un an, ou, le cas échéant, via la location à des services ou opérateurs sociaux aux fins d'hébergement de personnes défavorisées. L'exploitant devra respecter un plafond de redevance fixé par la convention ⁷.

⁷ - Le plafond de redevance doit tenir compte du confort et du niveau de prestation de chaque type de chambres. En aucun cas, il ne doit dépasser le niveau fixé par l'ANAH sur le plan national. Ce plafond est fixé à 500 euros par mois en zone A (dont Paris fait partie).

À l'issue des travaux d'amélioration, les locaux devront respecter les normes du règlement sanitaire départemental (RSD), respecter les normes fixées par le règlement de sécurité pour les établissements de 5^e catégorie et, enfin ne présenter aucun risque lié à la présence de plomb accessible (art L.1 334-8 et L.1 334-9 du code de la santé publique). Une attestation par un organisme agréé par le ministère de l'Intérieur prouvant la conformité aux règles de sécurité incendie des ERP (Etablissements Recevant du Public) pourra être demandée ainsi qu'un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) prouvant l'absence de risque saturnin dans les parties privatives et communes.

Cette opération porte potentiellement sur les hôtels meublés ou les hôtels de tourisme suivis par l'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, situés sur le territoire parisien. Concrètement, en plus des aides financières de l'ANAH et de la Ville, une assistance technique et administrative sera fournie par l'opérateur chargé d'animer l'OPAHM, la SIEMP.

• Objectifs

La convention de l'opération fixe quatre objectifs :

- aider à la réhabilitation des établissements en difficulté ;
- lutter contre le saturnisme et traiter les situations d'insalubrité ou de péril ;
- favoriser l'offre de chambres à redevance maîtrisée pour les clients à revenus modestes via une contractualisation avec les services et opérateurs sociaux ;
- adapter des locaux aux personnes à mobilité réduite ou handicapées.

• Financement

L'OPAHM repose sur une convention entre l'Etat, l'ANAH et la Ville de Paris. Cette convention définit les modalités de l'intervention. L'opération d'une durée de 3 ans a pour ambition de financer des travaux de mises aux normes et d'amélioration au sein de 80 hôtels environ.

L'ANAH finance 45 % du montant hors taxe des travaux subventionnables (dans la limite d'un plafond de 16 250 € par chambre), et la Ville de Paris majore de 5 % cette subvention. Ce plafond peut être augmenté de 6 250 € par chambre en cas de respect des normes supplémentaires édictés dans le décret sur le logement décent, normes qui ne s'appliquent pas obligatoirement aux chambres d'un hôtel, qui ne sont pas stricto sensu des logements ⁸.

• Politique d'acquisition municipale

L'action de la Ville en matière d'acquisitions d'hôtels meublés vise à mettre fin aux situations de dangerosité notamment lorsque l'hotelier ne peut plus assurer la poursuite de son activité dans des conditions satisfaisantes.

Depuis 2001, 70 acquisitions d'hôtels meublés ont été opérées par la Ville de Paris. Le rythme des acquisitions, qui oscillait entre 5 et 10 par an, a connu une accélération exceptionnelle en 2005, après l'incendie de l'hôtel Paris-Opéra. Les contrôles de salubrité et de sécurité, réalisés par la Préfecture de Police, ont été à la fois plus nombreux et plus sévères. Cette situation a conduit à la mise en vente d'un nombre important d'établissements. La Ville a examiné l'acquisition de ces établissements par voie de préemption : 29 hôtels meublés ont ainsi été acquis en 2005.

Sur les 70 hôtels acquis depuis 2001, près de la moitié seront transformés, après une réhabilitation très lourde voire une démolition-reconstruction, en logement social ordinaire (30 immeubles de logements sociaux) et l'autre moitié en structures très sociales (19 en résidences sociales, 5 foyers de jeunes travailleurs, 5 en CHU et 3 en maisons relais).

Il est à noter que la SIEMP est l'opérateur privilégié de la Ville pour ce type d'intervention puisque cette SEM de la Ville a dans son champ d'action la résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, 14 des 29 acquisitions d'hôtels de 2005 ont été réalisées par elle directement, du fait de l'état très dégradé des bâtiments. Cette SEM sera propriétaire de 28 des 70 hôtels acquis depuis 2001, via une procédure de type Loi Vivien, une déclaration d'utilité publique (DUP) d'aménagement ou une préemption.

La Ville choisit d'engager elle-même des procédures d'expropriation publique pour mettre fin à des pratiques de non respect des procédures tel qu'un arrêté de fermeture administrative sur un établissement qui continue à pratiquer son activité et à percevoir le prix des chambres auprès d'occupants captifs. C'est le cas, par exemple, de l'hôtel situé 4 rue de Chaumont dans le 19^e arrondissement.

• L'Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social

Dès l'origine, le programme d'actions en direction des hôtels meublés mis au point par la Ville et l'Etat prévoyait la mise en place d'un outil d'observation. C'est en 2005 que la Ville de Paris a confié à l'APUR la maîtrise d'oeuvre de l'Observatoire des hôtels pratiquant l'hébergement social. Cet observatoire a pris la forme d'un site Internet permettant un partage des informations disponibles sur les 650 hôtels meublés de la capitale ainsi que sur les 130 hôtels de tourisme utilisés par les services sociaux pour de l'hébergement d'urgence. Il s'est constitué à travers une convention d'échange de données associant quatre partenaires : le Préfet de Police, le Préfet de Paris, la Ville de Paris et l'APUR. Son accès est limité à ces seules administrations.

Préparé en 2006, le site a été ouvert à la consultation en janvier 2007.

Le socle des informations accessibles sur le site repose sur des sources cadastrales concernant l'hôtel, sa parcelle et sur des enquêtes de terrain qui renseignent sur le mode de location et la tarification affichée. La Préfecture de Police alimente un important chapitre en signalant mensuellement l'avancement des procédures en cours. Les services sociaux de la Ville et les opérateurs sociaux de l'Etat communiquent de leur côté les hôtels utilisés pour l'hébergement des personnes démunies.

L'utilité de cet observatoire est de mettre en commun la connaissance à partir des informations que chaque service détient, afin de mieux suivre les évolutions du parc. Des objectifs plus précis sont également visés :

- signaler aux travailleurs sociaux les hôtels à ne pas utiliser pour l'hébergement d'urgence
- améliorer la connaissance en cas d'acquisition publique
- rendre possible une veille commune sur les hôtels les plus sensibles
- accompagner l'OPAHM