
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 ».

Concernant les hôtels meublés, la philosophie du plan s'exprimait ainsi : « l'Etat et la Ville de Paris s'engagent à mettre en œuvre les actions, de nature incitative et coercitive, nécessaires pour mettre fin à l'état de dégradation des établissements concernés. En particulier, l'Etat et la Ville s'engagent à étudier la mise en place d'un dispositif spécifique d'aide à destination des propriétaires ou gérants d'hôtels meublés, afin de permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration du confort des occupants, soit la conversion des hôtels meublés en résidences sociales ».

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 aigue de la situation d'urgence, et partant, une nette accélération dans la mise en œuvre du plan. La Préfecture de Police pratique des contrôles plus sévères et plus nombreux concernant le respect des réglementations qui pèsent aujourd'hui sur les hôtels. En complément, la Ville de Paris propose un dispositif incitatif appelé « Opération Programmée d'Amélioration des Hôtels Meublés » qui est destiné à aider financièrement les hôteliers à réaliser des travaux en échange d'un engagement à plafonner le montant de la redevance d'au moins la moitié des chambres. Par ailleurs, la Ville mène une politique d'acquisition des hôtels meublés très active afin que ces immeubles conservent leur vocation d'accueil très social mais sous maîtrise publique et dans des conditions améliorées.

L'observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social complète ces différents types d'intervention. Il s'agit pour la Ville et l'Etat d'un outil partagé d'informations et de suivi.

• Un cadre réglementaire de plus en plus étoffé

Le plan d'action parisien s'inscrit dans un cadre réglementaire qui s'est profondément étoffé ces dernières années, renforçant le droit des occupants et apportant de nouvelles possibilités d'intervention aux pouvoirs publics pour encadrer la sécurité des hôtels et lutter contre les situations indignes. Ce renouveau de la réglementation a accompagné et facilité la mise en œuvre du plan parisien.

Le cadre réglementaire relatif aux hôtels meublés est détaillé dans l'annexe 1, mais les points saillants sont les suivants :

- le règlement de sécurité contre les risques d'incendie donne la possibilité de faire exécuter les travaux d'office en cas de carence de l'hôtelier et/ou du propriétaire

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, la police spécifique aux « Établissements Recevant du Public à des fins d'Hébergement » permet au Préfet de Police de faire effectuer les travaux d'office après mise en demeure de l'exploitant, et à sa charge, sans saisine préalable du juge des référés, lorsque les travaux prescrits n'ont pas été réalisés dans le calendrier et les conditions prévues. Les injonctions peuvent être assorties, ou non, d'interdiction temporaire ou partielle d'habiter. Dans ce cas, le relogement temporaire ou définitif des occupants est à la charge de l'exploitant. En cas de carence de l'exploitant, la collectivité doit assurer le relogement, aux frais de l'exploitant.

Ces dernières dispositions sont difficiles à mettre en œuvre et rarement utilisées à Paris. Malgré tout, l'ordonnance du 10 janvier 2007, relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant des mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, a renforcé les garanties de recouvrement des créances publiques.

- les dispositions du code de la santé en matière d'insalubrité donnent la possibilité de faire exécuter les travaux d'office en cas de carence de l'hôtelier et/ou du propriétaire et de suspendre les loyers.

À Paris, la Préfet de Police agit principalement en application des pouvoirs de police générale en matière de salubrité, au titre du règlement sanitaire départemental. Elle s'appuie plus rarement sur les pouvoirs de police spéciale en matière d'insalubrité. Pourtant, ces derniers permettent la réalisation d'office de travaux prescrits aux frais de l'exploitant et la suspension des loyers, voire une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux en cas d'insalubrité irrémédiable.

- la loi Vivien donne la possibilité d'une éviction commerciale sans indemnité

Pour les hôtels meublés frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou d'un arrêté de péril entraînant démolition ou interdiction définitive d'habiter, l'application de l'article 18 de la « Loi Vivien » entraîne une expropriation sans indemnisation du fonds de commerce.

- **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. En février 2007, environ 140 hôtels sont concernés. Les hôteliers ont reçu un avis défavorable de la commission chargée de la sécurité incendie, font l'objet d'un signalement « saturnisme » ou encore d'une fermeture administrative.

- **Une centaine d'avis défavorables après le passage de la commission chargée de la sécurité incendie**

C'est principalement au titre du respect de la réglementation contre les incendies que des sanctions sont prononcées à l'égard de certains hôteliers. Selon les données de l'observatoire, 114 hôtels en février 2007, soit 17 % des établissements de l'observatoire font l'objet d'un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation après contrôle de la commission en charge de la sécurité incendie. Il s'agit principalement d'hôtels meublés (104) mais aussi d'hôtels de tourisme (10).

L'avis défavorable ne peut être levé qu'après travaux, lorsque les prescriptions formulées par la commission de sécurité sont réalisées et contrôlées. Les travaux prescrits doivent réglementairement être réalisés dans un délai qui va de 15 jours à 6 mois maximum. Mais ces délais sont souvent dépassés ³⁰. À titre d'exemple, au cours de l'année 2005, 29 établissements ont bénéficié d'une levée de l'avis défavorable émis par la commission de sécurité incendie.

- **Une soixantaine de signalements « saturnisme »**

Le risque de saturnisme est également très surveillé. En février 2007, selon les données de l'observatoire, 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. Les diagnostics se sont révélés positifs dans 15 hôtels au niveau des parties communes, et dans 37 hôtels au niveau des chambres, certains hôtels cumulant une présence de plomb dans les parties communes et privatives. Les travaux palliatifs ont partout été réalisés et contrôlés sauf dans 4 hôtels où des procédures sont en cours.

Dans 19 hôtels, les signalements étaient liés à la présence de plomb, sans cas d'intoxication observé. Ils ont donné lieu à 7 diagnostics positifs en parties privatives et un diagnostic positif en parties communes. Pour cinq de ces hôtels, la procédure a été menée à terme, c'est-à-dire jusqu'à réalisation de travaux palliatifs. Pour les deux autres hôtels, la procédure est en cours.

³⁰ - Dans l'observatoire, en février 2007, un peu moins de la moitié des hôtels sous avis défavorable le sont depuis plus de 6 mois. Entre juillet 2005 et janvier 2007, on a pu observer que le délai moyen de retour volontaire à la conformité des hôtels ayant fait l'objet d'un avis défavorable était d'une année environ.

- **Une vingtaine de fermetures administratives**

Selon les données de l'observatoire, en février 2007, 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. Théoriquement ces établissements devraient être fermés mais, en pratique, la plupart ne respectent pas cet arrêté et continuent à accueillir du public dans des conditions d'extrême dangerosité.

- **Autres procédures**

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. Le gouvernement a été sensibilisé à cette difficulté, notamment par les élus parisiens. C'est dans ces conditions que l'ANAH a été autorisée, par décret du 29 septembre 2006, à aider financièrement les travaux en hôtels meublés sous certaines conditions. Le décret précise que l'ANAH : « peut accorder, à titre exceptionnel et dans des conditions fixées par le règlement général de l'agence, des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial, soit au titulaire de ce bail commercial, soit au propriétaire des murs. »

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. D'une durée de 3 ans, la première phase du dispositif vise à mettre aux normes et améliorer 80 hôtels environ dont les travaux peuvent être pris en charge jusqu'à hauteur de 50 %.

- **Description de l'opération**

- **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 (durée ordinaire du bail commercial) 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 ³¹.

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.1334-8 et L.1334-9 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.

³¹ - 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).

³² - En raison du non respect des réglementations en vigueur en matière de sécurité, sécurité incendie, insalubrité ou saturnisme.

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 en fixe quatre :

- aider à la réhabilitation des établissements en difficulté ;
Les aides aux travaux visent en priorité les établissements qui font l'objet de mesure de police administrative ³² et dont la taille est suffisante pour maintenir une activité hôtelière pérenne. L'opérateur est chargé de proposer une stratégie d'intervention personnalisée, conçue à partir des caractéristiques de chaque hôtel et cohérente. Le programme des travaux doit notamment être compatible avec les résultats d'exploitation de l'hôtel et les capacités d'investissement des exploitants et/ou des propriétaires.
- lutter contre le saturnisme et traiter les situations d'insalubrité ou de péril ;
L'opérateur présent sur le terrain pourra signaler les éventuelles situations d'insalubrité, de péril ou de risque saturnin qu'il identifierait. Le cas échéant, il informera les occupants de l'hôtel de leurs droits.
- favoriser l'offre de chambres à redevance maîtrisée pour les clients à revenus modestes via une contractualisation avec les services et opérateurs sociaux ;
Les nouvelles dispositions adoptées par l'ANAH conditionnent l'octroi des aides aux travaux au respect d'un tarif maximum mensuel portant sur au moins 50 % des chambres de l'établissement. La convention établissant la nature exacte des contreparties est signée pour 9 ans, après négociation entre l'hôtelier et les pouvoirs publics.
- adapter des locaux aux personnes à mobilité réduite ou handicapées.
L'OPAHM pourra être l'occasion de réaliser des travaux d'adaptation des chambres aux personnes âgées ou handicapées. L'opérateur veillera à informer les exploitants et les propriétaires de cette possibilité.

- **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 ³³.

L'OPAHM parisienne est encore un dispositif expérimental. Cette opération pourrait permettre de venir en aide aux exploitants d'établissement souvent vétustes, soucieux d'améliorer l'état de leurs hôtels, ce que la faible rentabilité des établissements ne permet pas toujours. Pour la première fois, les exploitants « de bonne foi » seront aidés financièrement, de manière à favoriser le maintien d'hôtels meublés à clientèle très sociale, tout en leur permettant de mieux respecter les normes sanitaires et les règles de sécurité récemment relevées. Pour la première fois les pouvoirs publics interviendraient sans que les conséquences de cette intervention soient la disparition pure et simple de l'activité hôtelière privée.

³³ - Décret sur la décence du 30 janvier 2002

Les enseignements de l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet Détente Consultants

À l'été 2005, la Ville de Paris a lancé, en lien avec l'Etat et l'ANAH, une étude de faisabilité visant à déterminer les conditions d'une intervention publique auprès des exploitants.

Cette étude a été réalisée entre septembre 2005 et mai 2006, à partir d'un échantillon de 7 hôtels meublés représentatifs du parc parisien. Elle a permis de mieux connaître le monde des hôteliers.

• Des établissements à l'équilibre financier fragile

Une des principales limites de l'opération réside dans la fragilité de l'équilibre financier des hôtels. Le financement de travaux, même aidé, est difficile à équilibrer. Malgré des revenus par chambre et des taux d'occupation élevés, les hôteliers doivent faire face à des charges importantes (électricité, eau, entretien du bâti...).

La rentabilité d'un hôtel meublé apparaît relativement limitée par rapport à celle d'un hôtel de tourisme : les charges de personnel sont équivalentes (moins d'entretien mais plus de présence), les consommations d'énergie (eau, gaz, électricité) sont généralement 3 à 4 fois supérieures notamment en raison de l'accueil d'une clientèle sociale (profil familial et occupation de longue durée) entraîne également des surcoûts de fonctionnement.

Le revenu moyen par lit est moitié moindre que dans un hôtel de tourisme 2 étoiles : entre 10 et 12 € pour les hôtels meublés de l'échantillon contre 25 € pour un hôtel 2 étoiles en moyenne à Paris en 2004.

Les propriétaires des murs des hôtels meublés respectent généralement assez peu leurs devoirs de réalisation de travaux lourds, préférant attendre le dernier moment et/ou la contrainte pour les réaliser.

Tableau de comparaison de la situation économique des hôtels meublés et de tourisme 2 étoiles

Exemple de Paris	Hôtels meublés de l'échantillon	Hôtels de tourisme 2 étoiles (moyenne 2004)
Fréquentation	> 2 pers/cbre	1,6 pers/cbre
Taux d'occupation	80 à 95%	80%
Charge de personnel	30 à 35% du CA	30 à 35% du CA
Consommation d'énergie	3 à 4 fois plus qu'en tourisme	
Loyers	14 à 16% du CA	12,5% du CA
Coûts de commercialisation	nuls	8% du CA
Revenu moyen par lit	10 à 12 euros	25 euros
Valeur du fond de commerce	2,5 à 4 fois le CA	2,5 à 4 fois le CA
Excédent brut d'exploitation	40 à 50% du CA	50 à 55% du CA

Source : Rapport n°2 :
Synthèse de l'analyse technique et financière des hôtels et modalités d'intervention publique, Détente Consultants, mai 2006

• Des établissements largement utilisés par les services et opérateurs sociaux

Selon l'étude de faisabilité, les hôteliers ont souvent un jugement balancé sur l'accueil de ménages orientés par les opérateurs et services sociaux. Rares sont ceux qui souhaitent se priver de cette clientèle présente en toute saison, mais, dans le même temps, aucun hôtelier de l'échantillon ne souhaite dépendre pour sa clientèle que des organismes sociaux. Pour les hôteliers rencontrés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, il s'agit plutôt d'une clientèle d'appoint. En effet, tous les exploitants notent l'importance des travaux à réaliser dans une chambre après un séjour de longue durée, surtout dans le cas d'une famille. La clientèle « sociale » est aussi plus difficile à gérer que

les autres pour les hôteliers.

En outre certains des hôteliers rencontrés vont jusqu'à choisir parmi les différents acteurs sociaux, refusant certains d'entre eux, comme les associations ou services sociaux qui paient les factures à « trois mois ».

À l'opposé, d'autres hôteliers expriment leur satisfaction vis-à-vis de partenariat avec des associations d'insertion locales, très présentes auprès des ménages logés dans l'hôtel, ce qui a pour effet positif de prévenir et limiter les problèmes que les hôteliers sont susceptibles de rencontrer au quotidien avec les familles.

- **L'application plus stricte des règlements de sécurité incendie rend nécessaire la réalisation de lourds travaux**

Les exploitants, faute de ressources disponibles, ou dans certains cas pour tirer plus de profit de leur hôtel ne réalisent pas toujours ou que partiellement, les travaux d'entretien ou de mise aux normes nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement. Ceci est d'autant plus vrai que ces travaux sont d'une technicité très élevée (notamment en matière de sécurité incendie) et difficiles à mener en milieu fortement occupé.

Mais depuis 2005, les injonctions de travaux émanant des différents services de la Préfecture de Police se sont multipliées et sont plus contraignantes pour les hôteliers.

- **Le mécanisme d'intervention préconisé**

L'étude recommande que l'OPAHM propose une subvention d'investissement aux hôteliers. En effet, une telle subvention permettra d'accélérer les travaux obligatoires de mise aux normes qui ne sont pas rentabilisables. Pour les travaux non obligatoires (destinés à améliorer l'équipement ou le confort de l'hôtel par exemple), cette subvention interviendra comme complément, mais ne devrait pas être réellement incitative, notamment parce que ce type de travaux est rentabilisable. Ce raisonnement vaut, a fortiori, pour les travaux d'amélioration des conditions d'accueil.

Cette rentabilisation passe par une augmentation des tarifs et/ou du taux d'occupation pour contrebalancer les dépenses et les pertes de recettes pendant la durée des travaux. D'où l'importance d'un travail commun de l'opérateur d'OPAHM et des services de la Préfecture de Police principalement pour associer la démarche incitative aux mesures coercitives.

Enfin l'étude pré-opérationnelle met également en avant des facteurs susceptibles d'inciter les hôteliers à entrer dans le mécanisme de l'OPAHM :

- un accompagnement technique centré sur la méthode de mise en œuvre des travaux et une aide au diagnostic économique permettant de définir les conditions de rentabilisation de l'opération ;
- le paiement en direct à l'exploitant des prestations hôtelières financées par les services sociaux du département de Paris, pour limiter les impayés ;
- la formalisation d'un partenariat (avec identification d'un interlocuteur unique) avec les services et opérateurs sociaux pour gérer les problèmes rencontrés dans les relations au quotidien avec les clients.

● 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'hôtelier 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 : 29 hôtels meublés ont ainsi été acquis en 2005.

Ces acquisitions donnent lieu le plus souvent à des réhabilitations très lourdes, voire de démolition-reconstruction, le but est de conserver la fonction d'accueil de personnes en difficulté par la réalisation de logements sociaux ou de structures d'hébergement très sociales. Lorsque l'état du bâti oblige à une démolition, la Ville réalise plutôt des opérations de logements sociaux familiaux, voire des programmes de petits équipements.

Sur les 70 hôtels acquis depuis 2001, près de la moitié seront transformés 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 convient de noter que toutes ces transformations entraînent presque systématiquement une perte de capacité afin d'améliorer les conditions de vie dans ces bâtiments. À titre d'exemple, un hôtel d'une cinquantaine de chambres pourra être remplacé par un immeuble d'une dizaine de logements ou une résidences sociales de 25 chambres environ.

La majorité des acquisitions (27 acquisitions) sont réalisées directement par la Ville qui utilise son droit de préemption. Les acquisitions peuvent également être le fait des bailleurs sociaux (18 acquisitions). La SIEMP reste l'opérateur privilégié de la Ville pour ce type d'intervention. 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.

Modalité et année des acquisitions d'hôtels meublés par la Ville de Paris

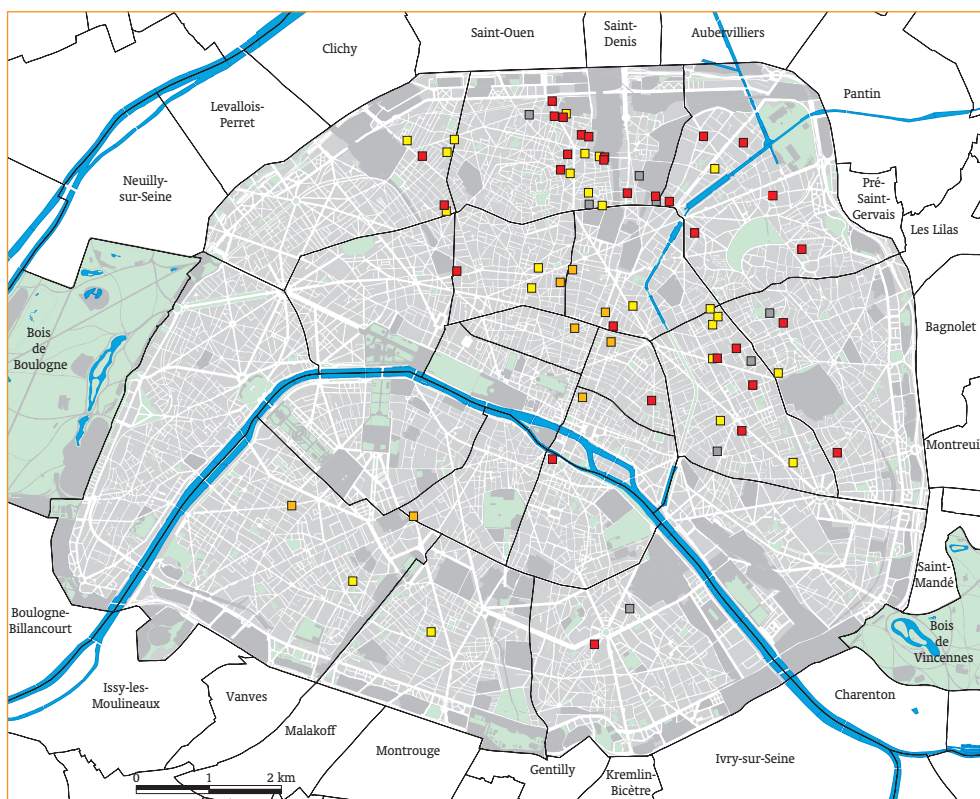
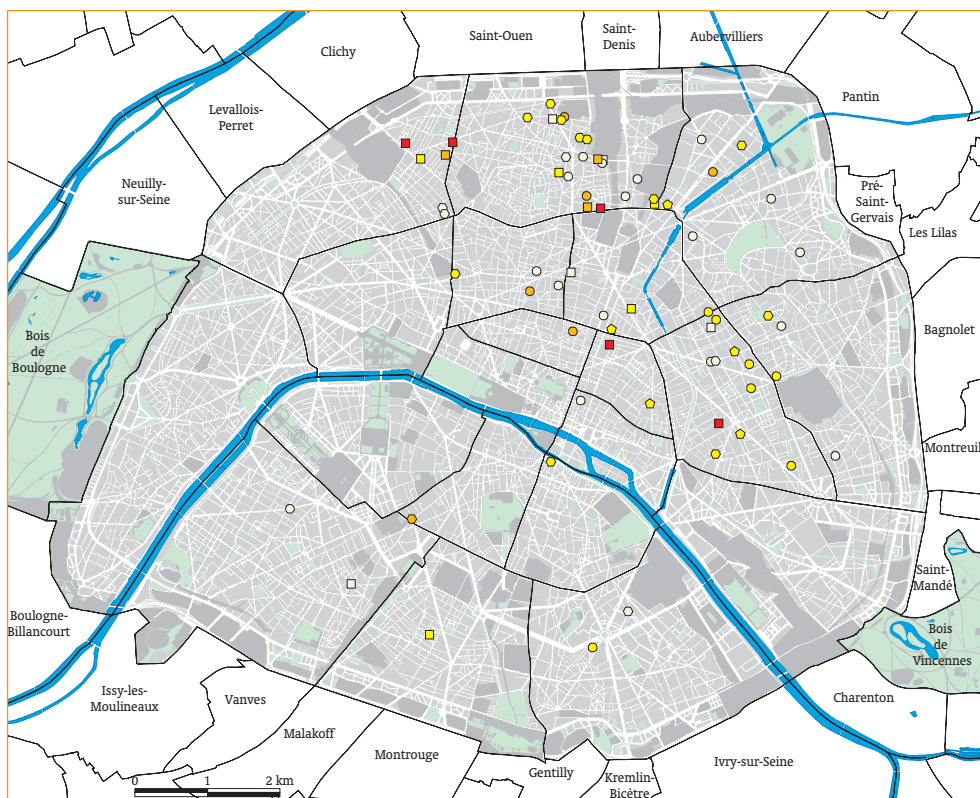
Hôtels meublés acquis par la Ville de Paris	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total 2001-2006
Préemption par la Ville	5	4	4	4	6	6	29
Expropriation (DUP ou DUP Vivien)	1	1	1	0	14	0	17
Négociation par un bailleur social	0	1	3	4	8	3	19
Total acquisitions	6	6	7	8	29	9	65

Source : Ville de Paris

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'action de la Ville se concentrant sur les hôtels les plus dégradés, la répartition spatiale des acquisitions d'hôtels meublés est étroitement liée à la géographie de la lutte contre l'insalubrité. Ainsi 30 % des hôtels acquis l'ont été dans le 18^e arrondissement et au total la moitié des hôtels ont été acquis dans les 18^e, 19^e et 20^e arr. À noter que 16 % des acquisitions ont eu lieu dans le 11^e arrondissement qui abrite un nombre important d'hôtels meublés.



Des exemples d'interventions mises en place par d'autres collectivités territoriales

• Montreuil : une cellule habitat au sein de la Ville et une MOUS

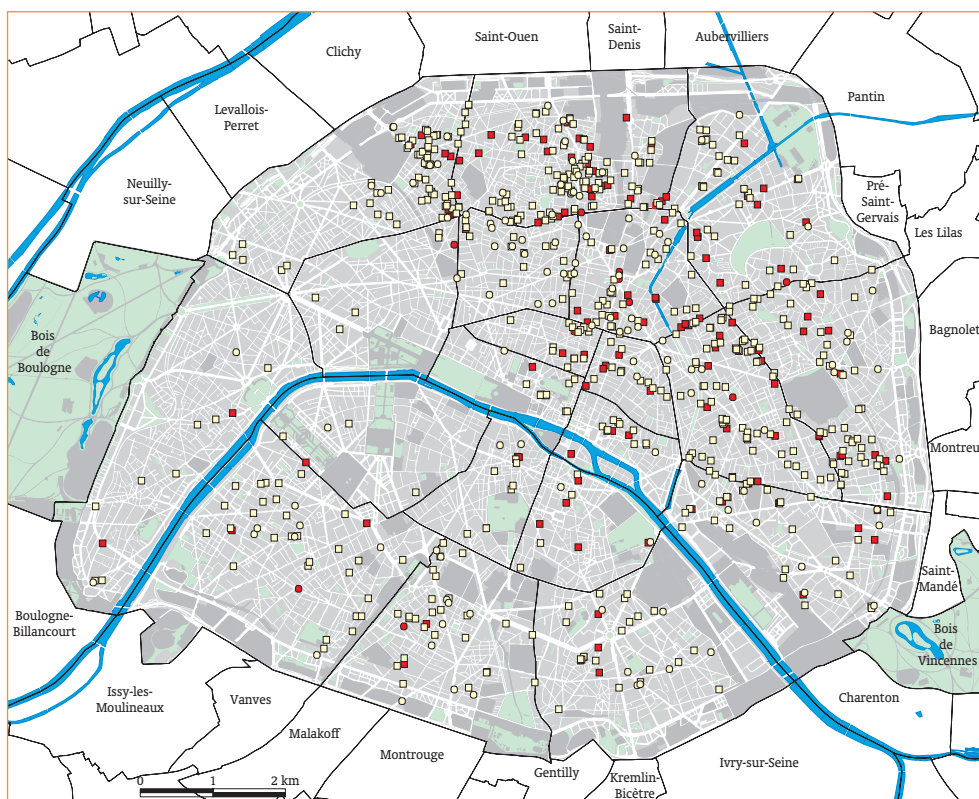
Le plan d'action décidé à Montreuil comprend la création d'une cellule hôtels meublés au sein des services de l'habitat de la ville et la mise en place d'une MOUS. La MOUS a démarré en 2002 pour 3 ans avec pour mission de :

- Résorber 14 hôtels sur 6 ans
- Développer une offre de substitution de logements PLAI et de résidences sociales
- Mettre en place un dispositif de veille pour stopper le processus de dégradation en combinant procédures coercitives et outil incitatif

• Marseille : Intervention dans le centre ville de Marseille (du 1^{er} au 7^e art) via une MOUS

MOUS hôtels meublés menée par l'association Action Méditerranéenne pour l'Insertion sociale Par le Logement (AMPIL) avec pour mission de :

- Mettre en place un outil d'observation pour identifier les hôtels meublés du centre ville (environ 200 établissements) et repérer les plus sensibles (environ 80 hôtels) sur la base d'informations de nature administratives, juridiques, financières, technique et sociales.
- Traiter les hôtels identifiés comme sensibles en utilisant les outils suivants : médiation entre le propriétaire du fonds et le propriétaire des murs pour la réalisation de travaux de mise aux normes des bâtiments, mobilisation des moyens coercitifs si la médiation échoue, transformation de l'hôtel en logement via des aides de l'ANAH (les occupants sont alors maintenus sur place mais dans des logements d'insertion privés ou à loyers conventionnés).
- Réaliser un diagnostic technique préventif sur l'état de la sécurité incendie et sur l'hygiène des hôtels.



Hôtels pratiquant de l'hébergement social en 2007

Type d'hôtel

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

Situation au 1er février 2007

- non utilisables (*) par les services et opérateurs sociaux (142 hôtels)
- utilisables (640)

Total : 782 hôtels

(*) : un hôtel est noté non utilisable s'il fait l'objet d'un arrêté de fermeture administrative de péril ou d'insalubrité, d'une cessation d'activité, d'un avis défavorable de la commission de sécurité incendie ou d'un risque saturnin avéré.

- espaces verts
- équipements

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

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**

La consultation du site permet aux services et opérateurs sociaux d'être informés de la situation de chaque hôtel au regard de la sécurité, du risque d'incendie et de l'état de salubrité. Les hôtels qui ne présentent pas les garanties suffisantes sont signalés afin que les services et opérateurs sociaux cessent d'y recourir.

- **améliorer la connaissance en cas d'acquisition publique**

En cas de mise en vente d'un hôtel, les services municipaux chargés du traitement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) peuvent utiliser les informations du site dans la perspective d'une acquisition éventuelle par la municipalité.

- **exercer une veille commune sur les hôtels les plus sensibles**

L'observatoire rend possible une « veille » commune aux services de l'Etat et de la Ville, notamment sur les adresses sensibles, et favorise des actions coordonnées entre services.

- **accompagner l'OPAHM**

Les données de l'observatoire aident à la préparation et au suivi de l'Opération Programmée d'Amélioration des Hôtels Meublés (OPAHM). Il s'agit, par exemple, de présélectionner des listes d'hôtels susceptibles d'être intégrés dans cette opération et dans un deuxième temps de fournir un état actualisé de l'avancement de l'opération.

Les données de l'observatoire, pour chaque hôtel

Sources	Nom		Type d'information	Rythme de mise à jour
Préfecture de Police	Enseigne			initial
	Adresse			initial
	Catégorie ERP		1 à 5	mensuel
	Radiation		date	mensuel
	Classement		NT, nombre étoiles	mensuel
	Exploitant		nom	mensuel
	Nombre de chambres		nombre	mensuel
	Nombre d'occupants autorisés		nombre	mensuel
	nombre total de douches		nombre	mensuel
	nombre total de WC		nombre	mensuel
	Indice de salubrité			mensuel
	Dernier constat de suroccupation		date	mensuel
	Mise en demeure au titre de la salubrité	Oui	date	mensuel
	Arrêté d'insalubrité	Remédiable	date	mensuel
		Irrémédiable	date	mensuel
	Arrêté de péril	Ordinaire	date	mensuel
		Imminent	date	mensuel
	Sécurité incendie	Date de dernière visite	date	mensuel
		Avis défavorable	date	mensuel
		Levée avis défavorable	date	mensuel
		Arrêté de fermeture	date	mensuel
Préfecture de Paris	Saturnisme	Type de signalement	entrée santé ou habitat	mensuel
		Résultat du diagnostic en partie communes (PC)	positif, négatif	mensuel
		Résultat du diagnostic en partie privatives (PP)	nombre de logements positifs	mensuel
		Notification des travaux en PC	date	mensuel
		Notification des derniers PP	date	mensuel
		Travaux en cours en PC	oui, non	mensuel
		Travaux en cours en PP	oui, non	mensuel
		Contrôle des travaux en PC	date	mensuel
		Dernier contrôle des travaux en PP	date	mensuel
Préfecture de Paris			NT, nombre étoiles	mensuel
Services et opérateurs sociaux	Utilisation Samusocial de Paris		oui, non	mensuel
	Utilisation CAFDA		oui, non	mensuel
	Utilisation DASES - CASVP		oui, non	mensuel
	Utilisation autres organismes sociaux		oui, non	mensuel
Apur	Période de construction			initial
	Propriétaire		nom, adresse	mensuel
	Taille de la parcelle		m ²	initial
	Surface bâtie		m ²	initial
	Photographie			d'après enquête Apur
	État de la façade		bon, moyen, mauvais	d'après enquête Apur
	Téléphone			d'après enquête Apur
	Type d'hébergement		mois, nuitée, mois ou nuitée	d'après enquête Apur
	Prix des chambres affiché		minimum, maximum	d'après enquête Apur
	Prestations hôtelières	Blanchisserie	oui, non	d'après enquête Apur
		Petit déjeuner	oui, non	d'après enquête Apur
		Ménage des chambres	oui, non	d'après enquête Apur
		Réception	ponctuelle, permanente	d'après enquête Apur
	Activités annexes		café, restaurant	d'après enquête Apur

Exemple d'écran

APUR - Détail d'un hôtel - Microsoft Internet Explorer

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Précédente Recherche Favoris Média

Adresse https://hotelsmeubles.apps.mdp.fr/bso/jsp/site/Portal.jsp?page=dbpage&dbpage=apur_detail&value1=10 OK Liens

[Quitter]

Vous êtes ici : accueil > Détail d'un hôtel

Détail d'un hôtel

Le Carillon - 75010 PARIS

Imprimer




Tél de l'hôtel : [REDACTED] Exploitant : [REDACTED] Type hôtel : Meublé Nb chambres : 33 Avis VP : Utilisable Date de mise à jour des procédures : 31/01/2007	Capacité autorisée : 67 Nb total douches : 2 Nb total WC : 6 ERP : OUI Catégorie ERP : 5 Cessation d'activité : Néant Contrôle au titre du RSD : Dernière visite : 20/11/2006 Indice de salubrité : 2 Constat de suroccupation : NON Mise en demeure : OUI Insalubrité : Arrêté d'insalubrité réparable : Néant Arrêté d'insalubrité irréparable : Néant Péril : Arrêté de péril ordinaire : Néant Arrêté de péril imminent : Néant Sécurité incendie : Dernière visite : 05/12/2006 Avis défavorable : Néant Lavée d'avis défavorable : Néant Arrêts de fermeture administrative : Néant Saturnisme : Entrée habitat : Néant Entrée santé : Néant Résultat du diagnostic PC : Nb chambres avec diagnostic positif : Notification des travaux : Travaux en cours : Contrôle des travaux : Date de mise à jour des procédures : 31/01/2007
--	---

Propriétaire : [REDACTED] - 75010 PARIS

Epoque de construction : [REDACTED]

Taille de la parcelle : 152m²

Emprise bâtie : 152m²

Hauteur : R+5

Etat de la façade : Moyen

Type d'hébergement : Journée

Prix affichés :

Minimum : 20€

Maximum : 28€

Prestations hôtelières :

Petit déjeuner : [REDACTED]

Ménage des chambres : Oui

Ménage des parties communes : Oui

Blanchisserie : Oui

Réception : Ponctuelle (7h/2h du matin)

Activités annexes : Café

Utilisation par les services sociaux :

Samu social : NON

CAFPA : NON

DASES : NON

Autres opérateurs sociaux : NON

Observation des services et organismes sociaux :

Date d'enquête : 01/07/2006

[Retour à la page précédente](#)

Contact | Informations légales

Ville de Paris - Préfecture de Paris - Préfecture de Police | Copyright APUR 2006, 17 boulevard Morland 75101 Paris Cedex 04

Internet

Annexe I

Un cadre réglementaire de plus en plus étoffé qui facilite l'intervention publique en direction des hôtels

Une présentation très complète des réglementations applicables aux hôtels et aux hôtels meublés est tenue à jour par le « Pôle National de lutte contre l'habitat indigne », qui est une mission interministérielle. Le document, disponible sur Internet, s'intitule « Les réglementations et polices applicables aux hôtels et Hôtels meublés ». On renverra à une consultation de cette note pour l'ensemble des questions réglementaires ³⁴.

Le contexte réglementaire a été sensiblement modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, puis par la loi portant engagement national sur le logement de juillet 2006 dont sont issues l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux du 15 décembre 2005, et l'ordonnance du 10 janvier 2007 relative au recouvrement des créances détenues par l'État et les communes qui ont fait exécuter des travaux à leurs frais pour lutter contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Les réglementations applicables aux hôtels meublés restent néanmoins fondées sur le règlement de sécurité applicable aux établissements recevant du public (ERP) selon leur catégorie et le règlement sanitaire départemental (RSD). Au niveau national, ces textes sont les fondements d'une police exercée par le maire tandis qu'à Paris, c'est la Préfecture de police qui l'exerce.

• le règlement de sécurité contre les risques d'incendie

Comme les autres établissements recevant du public (ERP), les hôtels meublés sont soumis au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, et au contrôle afférent de la commission de sécurité. La loi confie à Paris la responsabilité de cette surveillance au Préfet de Police. Le non respect des règles de sécurité entraîne pour l'exploitant la prescription de mesures à prendre dans un délai précisé, et si ces prescriptions ne sont pas suivies d'effet, la fermeture de l'établissement peut être prononcée (cf. : art R. 123-1 et suivants du CCH).

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, la police spécifique aux « Etablissements Recevant du Public à des fins d'Hébergement » permet au Préfet de Police de faire effectuer les travaux d'office après mise en demeure de l'exploitant, et à sa charge, sans saisine préalable du juge des référés, lorsque les travaux prescrits n'ont pas été réalisés dans le calendrier et les conditions prévues. Les injonctions peuvent être assorties, ou non, d'interdiction temporaire ou partielle d'habiter. Dans ce cas, le relogement temporaire ou définitif des occupants est à la charge de l'exploitant. En cas de carence de l'exploitant, la collectivité doit assurer le relogement, aux frais de l'exploitant ³⁵.

Ces dernières dispositions sont difficiles à mettre en oeuvre et rarement utilisées à Paris. Malgré tout, l'ordonnance du 10 janvier 2007, relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant des mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, a renforcé les garanties de recouvrement des créances publiques. Pour les hôtels meublés, qualifiés par l'ordonnance de « fonds de commerce utilisés aux fins d'hébergement », il est précisé que la solidarité joue entre le propriétaire des murs et l'exploitant du fonds de commerce, ainsi qu'entre les acquéreurs successifs du fonds de commerce et des murs. La solidarité peut être mise en jeu dès lors que les prescriptions de sécurité ont été notifiées au propriétaire des murs et à l'exploitant.

• la procédure de péril

Comme tout bâtiment, les hôtels meublés ne doivent pas menacer de ruine. La loi confie la responsabilité de la surveillance des hôtels au Préfet de Police au titre de la législation sur le péril (articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat). Un arrêté de péril entraînant une démolition ou une interdiction définitive d'habiter peut mettre fin à un bail sans indemnité d'éviction pour l'exploitant du fond de commerce. Par ailleurs, depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus aux obligations découlant de l'arrêté de péril, y compris les obligations en matière d'hébergement ou de relogement, dès lors que l'arrêté leur a été notifié à tous les deux.

³⁴ - Voir les « Notes juridiques et techniques du pôle national de lutte contre l'habitat indigne ». Sur Internet : http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/appui_methodo/analyses_themes/meubles/pdf/regl_polices.pdf

³⁵ - Ces dispositions sont applicables y compris si le propriétaire des murs résilie, ou ne renouvelle pas, le bail commercial de l'exploitant de l'hôtel meublé, suite à la notification qui lui est faite de ces mesures de sécurité ; le propriétaire des murs est alors solidairement tenu au paiement des créances nées du relogement des occupants effectué par la commune, suite à la fermeture de l'établissement.

- **les dispositions du code de la santé en matière d'insalubrité**

À Paris, c'est le Préfet de Police qui exerce le contrôle de la salubrité des hôtels, alors qu'ailleurs, le droit commun confère ces pouvoirs généraux de police au maire, en application du règlement sanitaire départemental (RSD).

D'autre part les dispositions du code de la santé publique en matière d'insalubrité confèrent une compétence spéciale au préfet dans tous les cas de locaux présentant des risques pour la santé des occupants (articles L 1331-26 et suivants). À Paris, cette police spéciale est exercée par la Préfet de Paris et, par délégation, par la Ville de Paris, à l'exception des hôtels meublés traités par le Préfet de Police.

À Paris, la Préfecture de Police agit principalement en application des pouvoirs de police générale en matière de salubrité, au titre du règlement sanitaire départemental, et elle s'appuie plus rarement sur les pouvoirs de police spéciale en matière d'insalubrité, qui seul permet la réalisation d'office de travaux prescrits aux frais de l'exploitant et la suspension des loyers, voire une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux en cas d'insalubrité irrémédiable (article L.521-3 du Code de la construction et de l'habitation).

- **la loi Vivien**

Pour les hôtels meublés frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou d'un arrêté de péril entraînant démolition ou interdiction définitive d'habiter, l'application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1970, dite « Loi Vivien » entraîne une expropriation sans indemnisation du fonds de commerce. Cet article stipule, en effet, que « Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage ». La valeur de l'hôtel meublé est ramenée à la valeur du terrain nu, frais de démolition déduits, le fonds de commerce n'ayant plus aucune valeur.

- **la prévention du saturnisme**

La police de prévention du saturnisme s'applique de plein droit aux hôtels meublés. Elle est exercée par la Mission Saturnisme de la Préfecture de Paris. Les dispositions de la loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique ³⁶ visent explicitement les « exploitants » tant dans les procédures de notification que dans la charge des travaux et dans les obligations d'hébergement. Ces textes précisent que ces différentes obligations pesant sur l'exploitant, l'Etat recouvre sa créance sur celui-ci comme en matière de contributions directes.

- **le droit des occupants**

Les occupants d'hôtels sont a priori des clients qui bénéficient de prestations hôtelières en contrepartie du paiement d'une « redevance », pour un séjour décompté et payé à la journée, à la semaine ou au mois. La loi de programmation de cohésion sociale du 18 janvier 2005 prévoit désormais que « toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale... ». Cet article requalifie la situation d'un occupant d'hôtel meublé qui peut passer de la situation de « client » sans aucune garantie d'occupation, de maintien dans les lieux ou de relogement, à celle de locataire titulaire d'un bail d'un an. Dès lors que la location s'effectue « au mois », un ménage peut normalement bénéficier des allocations logement, l'hôtel meublé étant sa résidence principale ³⁷.

Les conséquences de ce changement de statut sont capitales : les occupants de bonne foi et non uniquement les titulaires d'un bail d'un an ont droit à un relogement au frais de l'exploitant, si celui-ci est à l'origine de la perte du logement. « Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ».

³⁶ - aux art. L. 1334-2 et L. 1334-3 et L. 1334-4 du CSP

³⁷ - Les règles de décence sont normalement applicables pour que la personne concernée puisse bénéficier de l'allocation logement, ce qui n'est à peu près jamais le cas dans les hôtels meublés. Les allocataires sont en situation permanente de dérogation, ce qui est autorisé par l'art R831-13 du code de la sécurité sociale, qui prévoit la possibilité d'une dérogation limitée à un an.

De plus les dispositions relatives à la protection des occupants d'hôtels meublés frappés de mesure de police administrative (insalubrité, péril, sécurité incendie) sont explicites. Une mesure de police administrative ne peut pas constituer un motif suffisant de congé. Ces dispositions devraient mettre fin aux expulsions ordonnées à l'encontre de résidents d'hôtels meublés – occupants de bonne foi – suite à une interdiction d'habiter liée à un arrêté d'insécurité (fermeture administrative) de péril ou d'insalubrité, sur requête du logeur. Récemment, un hôtelier du 11^e arrondissement a été condamné pour avoir pris l'arrêté de fermeture qui pesait sur son établissement comme motif de congé.

- **la création du bureau des « hôtels et foyers » à la Préfecture de Police**

Début 2007, un bureau des « hôtels et foyers » a été créé au sein de la Direction des Transports et de la Protection du Public de la Préfecture de Police de Paris. Il regroupe les missions de sécurité et de salubrité des hôtels et foyers qui étaient auparavant assurées par deux bureaux de deux sous directions différentes au sein de la DTPP. La création de ce nouveau bureau doit permettre un meilleur suivi des hôtels. Les hôteliers ont ainsi un référent unique au sein de la Préfecture de Police. En outre des courriers communs portant à la fois sur la sécurité et la salubrité permet une action plus cohérente et efficace vis-à-vis des hôteliers.

Annexe 2

Modification du règlement intérieur de l'ANAH concernant l'octroi d'aides publiques aux hôtels meublés

Le règlement Général de l'ANAH, dans son article 15-C, précise :

Article 15.C.1

Le propriétaire des murs ou l'exploitant d'un établissement commercial de locaux meublés, offerts pour des durées d'occupation variables à une clientèle qui utilise ces locaux à titre de résidence principale, peut à titre exceptionnel, bénéficier d'une aide de l'agence pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à cette activité.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, l'exploitant et le cas échéant le propriétaire des murs, s'engage dans une convention, dont les clauses-types sont déterminées par le conseil d'administration, à :

- maintenir son activité pendant une durée minimale de 9 ans en tout ou partie au profit des personnes défavorisées au sens de l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990,
- respecter des plafonds de prix de location définis par la CAH ou le président de la collectivité délégataire sans pouvoir dépasser des limites fixées par le conseil d'administration,
- le cas échéant, louer ces locaux à des services ou opérateurs sociaux visés par la convention, aux fins d'hébergement de personnes défavorisées visées à l'art. 1 de la loi précitée, ou à des personnes désignées par ses services ou opérateurs sociaux dans les conditions prévues par la convention.

La conclusion de cette convention peut être assortie de garanties tel qu'un nantissement.

À l'issue des travaux,

- l'exploitant doit attester avoir rempli les obligations prévues aux articles L.1 334-8 et 1 334-9 du code de la santé publique,
- l'immeuble doit respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental relatives aux garnis et meublés et les article R.123-1 et suivants du CCH.

Le Conseil d'administration de l'ANAH a précisé par sa délibération 2006-11 les points tenant aux modalités financières de l'aide et le contenu minimum de la convention prévue.

Le propriétaire des murs, ou l'exploitant de l'établissement bénéficier d'une subvention de l'Agence pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à cette activité, égale à 35 % du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de 13 000 € par chambre. Ce plafond peut être majoré de 5 000 € par chambre en cas de mise aux normes complète de décence au sens du décret n° 2002-12 du 30 janvier 2002.

La convention conclue entre l'ANAH et l'exploitant et le cas échéant le propriétaire des murs doit fixer les engagements du ou des bénéficiaires. Elle doit prévoir, au minimum, les clauses suivantes :

- le plan de financement ;
- l'engagement de maintenir l'activité commerciale pendant une durée minimale de 9 ans ;
- les prestations minimales fournies pour justifier du caractère hôtelier et commercial de l'établissement ;
- les tarifs maximum autorisés pour l'occupation des chambres révisables annuellement dans la limite de l'indice de révision des loyers ne pouvant pas excéder, pour au moins 50 % des chambres, l'équivalent, actualisé à partir de la date de référence du dernier trimestre 2006, de 500 € par chambre et par mois en zone A et 400 € sur le reste du territoire ;
- éventuellement, les conditions d'attribution des logements notamment dans le cas où les locaux seraient loués à des services ou opérateurs sociaux,
- les clauses de reversement des subventions de l'ANAH, notamment en cas de non-respect des prescriptions réglementaires et des conditions de la convention ;

Cette convention est signée par le Délégué local de l'ANAH ou, le cas échéant, le président de la collectivité délégataire des aides à la pierre et entre en vigueur à la date d'achèvement des travaux.

Avant paiement du solde de la subvention, outre les pièces prévues en annexe du règlement général de l'agence, pourra être demandé.

Le conseil d'administration a adopté cette délibération à titre expérimental pour une durée de un an. À l'issue de ce délai, une évaluation pourra déboucher, le cas échéant sur des adaptations.

Annexe 3

Charte relative à la qualité des prestations hôtelières préparée par la DASS de Paris

CHARTE RELATIVE A LA QUALITÉ DES PRESTATIONS HOTELIERES

Les établissements hôteliers qui accueillent les personnes et les familles hébergées sur demande ou avec l'aide des pouvoirs publics ou des opérateurs sociaux qu'ils mandatent doivent respecter les réglementations et normes en vigueur ainsi que les prescriptions précisées à la présente Charte.

Ces prescriptions visent à ce que l'hébergement des personnes et familles concernées soit assuré dans des locaux favorisant la sécurité des personnes, le respect de la vie privée, de l'intégrité et de l'intimité.

Elles visent également à garantir l'exploitant du respect par les occupants de règles de vie sous le contrôle des opérateurs prescripteurs.

- L'exploitant s'engage au strict respect du taux d'occupation prévu au « carton jaune » déposé à la préfecture de police. À cet effet il garantit au moment de la commande la disponibilité réelle et signale à l'opérateur tout dépassement constaté du fait des occupants
- Il s'engage au respect de la présente charte. C'est ainsi que toutes les prestations et fournitures de services à destination des personnes hébergées dans ce cadre le sont à titre gratuit.
- L'opérateur s'engage pour sa part à assurer un lien régulier avec les familles et à favoriser une cohabitation harmonieuse avec les autres clients de l'établissement

Des engagements en matière de respect des règles d'hygiène et de sécurité :

Les personnes hébergées vivent et dorment dans un espace suffisant et convenablement équipé.

Les chambres louées sont conformes au règlement sanitaire de la Ville de Paris. Pour mémoire elles présentent une superficie minimale définie comme suit :

- la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres
- la surface minimale au sol est de :
 - 7 mètres carrés pour recevoir une personne
 - 9 mètres carrés pour recevoir deux personnes
 - 14 mètres carrés pour recevoir trois personnes
 - 18 mètres carrés pour recevoir quatre personnes
 - Au-delà de quatre personnes la surface est majorée de 5 mètres carrés par personne.
- La plus petite dimension au sol ne doit pas être inférieure à 2 mètres.
- Lorsqu'un lavabo est installé dans la chambre la surface minimale est majorée de 1 m²

L'hôtelier doit s'efforcer de mettre à disposition des usagers dans un espace commun isolé, les équipements nécessaires à assurer la préparation des repas (réfrigérateurs, fours micro-onde et plaques électriques) à l'exclusion de tous les appareils fonctionnant au gaz.

➤ Il est interdit aux occupants d'utiliser des plaques électriques dans les chambres ; toutefois, l'usage d'un chauffe-biberon ou d'une bouilloire électrique est admis.

L'hôtelier met à disposition un espace suffisant de rangement isolé.

Chaque personne à partir de 2 ans dispose d'un lit équipé d'un sommier et d'un matelas de taille minimale 80X190 pour une personne et 140X190 pour deux personnes. Les bébés bénéficient d'un lit aux normes NF.

Chaque chambre doit être équipée au minimum d'une table et de chaises.

Dans la mesure du possible, les femmes enceintes, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite sont logées dans les étages inférieurs.

Les personnes hébergées disposent de sanitaires décents avec libre accès quotidien :

Toutes les chambres sont équipées d'un lavabo convenablement alimenté à toute heure du jour et de la nuit en eau potable ainsi qu'en eau chaude. Toutefois dans le cas où deux chambres contiguës et communicantes sont appelées à fonctionner ensemble la plupart du temps (hébergement de familles), il est toléré qu'une des deux chambres seulement soit équipée d'un lavabo.

Une douche eau chaude et eau froide est installée pour dix occupants

Un WC est installé pour dix occupants à proximité raisonnable des chambres qu'il dessert et en tout état de cause à une distance maximale d'un étage au-dessus ou au-dessous. Ces installations doivent répondre aux conditions réglementaires d'installation, de ventilation, de propreté et d'intimité.

Les personnes hébergées respirent un air sain et vivent dans des locaux éclairés de manière adéquate :

La disposition des chambres et des parties communes permet d'assurer de bonnes conditions d'aération, de déshumidification et d'assainissement de l'air.

Les conditions réglementaires d'éclairage naturel et artificiel dans les chambres et les espaces communs sont assurées. Les chambres en particulier doivent être équipées au minimum d'une baie ouvrante de 1 m² pour une personne, de 1,25 m² pour deux personnes, de 1,50 m² pour trois personnes et de 2 m² pour quatre personnes.

➤ Chaque chambre est équipée d'un dispositif d'éclairage électrique, et au minimum d'une prise électrique avec garantie de sûreté pour les enfants.

La disposition des locaux d'hébergement et leur équipement (chambres et parties communes) permet d'assurer l'évacuation des personnes hébergées de manière rapide et sûre en cas de sinistre.

L'hôtelier transmet à l'opérateur social à tout moment les conclusions de la Commission de sécurité de la Préfecture de Police et respecte les prescriptions formulées à l'issue de ces contrôles.

Tout élément du bâti ou équipement défectueux doit être remplacé (rambardes de fenêtres, rampes de sécurité, marches d'escaliers.).

Les personnes hébergées sont protégées contre les risques liés au gaz, à l'électricité et à l'évacuation des eaux usées.

Les conditions d'évacuation des eaux pluviales et usées, les installations d'électricité et les installations de distributions de gaz, les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude ainsi que les conduits sont conformes à la réglementation les concernant, régulièrement vérifiés et maintenus en bon état de fonctionnement.

Les personnes hébergées vivent dans des locaux maintenus en état constant de propreté et de sécurité.

Les habitations et leurs dépendances sont tenues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans un état constant de propreté, ce qui implique régulièrement et autant que de besoin divers travaux de nettoyage, désinfection, ravalement et désinfestation des chambres, des parties communes, des façades, de la literie et des objets mobiliers.

Les draps sont changés au minimum une fois par semaine.
Toute vitre cassée doit être remplacée immédiatement.

Toute nouvelle location donne lieu à un nettoyage complet de la chambre.

Les personnes hébergées doivent pouvoir accéder à l'hôtel de jour comme de nuit

L'hôtel dispose d'un gardien de jour comme de nuit chargé d'assurer l'accueil et la sécurité des personnes et de l'immeuble

L'hôtel dispose d'un téléphone fixe (ligne départ/arrivée) et d'un fax ; le téléphone est accessible aux usagers.

L'hôtelier doit être en mesure d'apporter à tout moment à la demande de l'opérateur la preuve de la souscription d'une police d'assurance garantissant son établissement contre le risque incendie.

Des engagements en matière de règle de vie

L'hôtelier adresse aux opérateurs un descriptif de son hôtel. A cet effet il sera proposé à l'hôtelier un modèle type. Ce descriptif doit permettre à l'opérateur de faciliter la réservation hôtelière et de lui permettre de faire le meilleur choix d'hébergement en fonction des compositions familiales.

L'hôtelier est invité à mettre en place un règlement intérieur qu'il transmet pour information aux opérateurs sociaux. A cet effet un règlement type sera proposé à l'hôtelier.

Il informe l'opérateur social de toutes les difficultés rencontrées avec les personnes hébergées. L'opérateur prend alors contact avec l'hôtelier afin de mettre en œuvre toutes mesures appropriées.

Il signale (immédiatement) aux opérateurs sociaux les départs effectifs des familles hébergées (dans un délai minimum d'une semaine).

Il transmet aux personnes hébergées dans les délais les plus brefs : fax, messages téléphoniques ou courriers qui leur sont destinés.

L'hôtelier facilite l'accès à toutes les parties de l'hôtel aux personnes mandatées envoyées par les opérateurs sociaux. Ces personnes ont pour mission, notamment de vérifier l'adéquation entre la commande et les prestations effectivement réalisées.

Des engagements en matière de respect de la commande

L'opérateur confirme sa commande...

L'hôtelier privilégie une facturation de l'hébergement à la chambre. Lorsque la facturation à la personne est adoptée, il **respecte** la dégressivité du prix de journée pour les enfants en appliquant le demi-tarif pour les enfants de 1 jour à 6 ans.

Il facture les opérateurs du nombre de nuitées en adéquation stricte avec le nombre de nuitées effectivement réalisées.

Il s'engage à présenter chaque mois des factures lisibles et vérifiables et explicites comprenant les informations suivantes :

- nom et composition de la famille,
- dates d'entrée et de sortie de chacune des personnes,
- numéro de la chambre,
- prix détaillé (par personne ou par chambre suivant le mode de facturation adopté)
- tarification en fonction de la composition familiale
- prix global

À cet effet l'opérateur propose à l'hôtelier une facture type.

En cas de distorsion manifeste, l'opérateur se garde le droit, après discussion contradictoire de :

- Régler uniquement les prestations constatées,
- Exiger un avoir,
- Mettre fin à toute location dans l'hôtel concerné.

Les constats de dysfonctionnement sont susceptibles d'être adressés aux autorités compétentes de l'Etat.

L'hôtelier,

l'opérateur social

Annexe 4

Bibliographie indicative proposée par Claire Lévy-Vroelant

- DICTIONNAIRE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT, sous la direction de Marion Segaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant, Colin, 2000, Claire Lévy-Vroelant : articles « garni » et « hébergement ».
- FAURE Alain, LEVY-VROELANT Claire, Une chambre en ville. Hôtels meublés et garnis de Paris (1860-1990), 480 pages, Créaphis éd. 2007. Cet ouvrage contient une bibliographie importante sur le sujet.
- FONDATION ABBE PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DEFAVORISES, L'état du mal logement en France, rapport annuels 2005, 2006 et 2007.
- FONDATION ABBE PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DEFAVORISES, Hôtellerie sociale et logements meublés. Des solutions alternatives ? Guide pour l'action, septembre 1997.
- APUR, La base de données de l'observatoire de l'habitat de Paris, juin 2006
- APUR, Les hôtels meublés sont-ils rentables ? Analyse financière du secteur de l'hôtellerie meublée, note provisoire, 14 septembre 2005
- APUR, Enquête Hôtels meublés 2005, note, décembre 2005
- APUR, Les Hôtels meublés à Paris. Objectifs, propositions, septembre 2001, 30 pages.
- APUR, Ville de Paris, Préfecture de Paris, Les hôtels meublés dans les 11e et 17e arrondissements de Paris, rapport d'étude, mai 1990, 172 pages.
- FORS-Recherche Sociale, Le logement des plus défavorisés (6). Aux portes du logement : les expulsions, les freins à la sortie de CHRS, les hôtels meublés, l'hébergement en structure ou chez des proches. n° 173, janvier-mars 2005
- FORS-Recherche Sociale, Le logement des personnes défavorisées (5). De nouveaux enjeux pour le parc social ; le logement des saisonniers ; l'accueil des étrangers et des demandeurs d'asile, n° 167, juillet-septembre 2003.

Étude réalisée par Stéphanie Jankel et Claire Levy-Vroelant

Cartographie : Gustavo Vela