sont renforcés : injonction de mise aux normes au titre de la sécurité incendie, signalement au titre du saturnisme (APUR, 2007b). En 2009, l'ensemble du parc a été recensé et les mesures administratives concernent 280 hôtels. Au cours de ces contrôles, 625 familles sont évacuées et relogées temporairement dans le parc privé à l'aide du dispositif « Louez solidaire »[181] avant d'intégrer le parc social (Mairie de Paris, 2010).

En 2007, la Ville de Paris lance également une Opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM). Les gérants et propriétaires bénéficient de subventions publiques pour entreprendre des travaux de mise aux normes et d'amélioration du confort de leur établissement en échange d'un engagement à pratiquer des tarifs modérés et à louer pendant neuf ans au moins 50% de leurs chambres à un public en difficultés sociales (APUR, 2007b). Le succès de ce dispositif est relatif : en 2010, trente gérants ont fait réaliser un diagnostic technique et une douzaine se sont engagés dans des projets de travaux (Mairie de Paris, 2010, p.11-12).

Un observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social, sous forme d'un site internet de partage d'informations, voit également le jour en 2007. Il est alimenté par la Ville de Paris, l'Atelier Parisien d'Urbanisme et les Préfectures de police et de département. Outil d'accompagnement de l'OPAHM et assurant une veille sur les hôtels les plus dégradés, il a surtout pour fonction de signaler aux travailleurs sociaux les établissements à ne pas mobiliser au titre de l'hébergement d'urgence.

Enfin, le plan d'action parisien en direction des hôtels meublés passe par une politique d'acquisition directe ou via des opérateurs de la ville : soixante-dix hôtels sont ainsi acquis entre 2001 et 2007, principalement par préemption et par expropriation. Après démolition, la ville construit sur l'emprise foncière des logements sociaux, des résidences sociales et plus marginalement des foyers de jeunes travailleurs, des centres d'hébergement d'urgence ou des maisons relais (APUR, 2007b). En 2010, la ville de Paris diversifie ses outils d'intervention. Avec Plaine Commune, elle crée une société publique locale d'aménagement, la SOREQA afin d'éradiquer l'habitat dégradé. La SOREQA est aussitôt missionnée pour exproprier une dizaine d'hôtels meublés parisiens repérés par l'Observatoire et pour assurer le relogement de la population qui s'y trouve hébergée.

181 Ce dispositif vise à mobiliser des logements privés à des fins d'hébergement social en garantissant au propriétaire qui accepte de pratiquer des loyers inférieurs au prix du marché leur paiement ainsi que leur défiscalisation partielle [http://www.paris.fr/louezsolidaire – Page consultée le 23 février 2017].

A Belleville, le plan d'action s'est traduit, depuis 2001, par la disparition de plusieurs hôtels meublés au profit de logements sociaux, d'une maison relais et d'un centre d'hébergement d'urgence.

Encadré 16 : La politique en direction des hôtels meublés à Saint-Denis (Mathilde Costil)

Comme le rappelle le plan local de l'habitat en 2010, « *ces hôtels meublés constituent en fait plus un champ d'action de la lutte contre l'habitat indigne [qu'une offre d'hébergement] où l'enjeu réside dans leur requalification voire leur démolition* » (PLH, Plaine Commune 2010-2015, p. 158). Néanmoins aucune politique ne vise spécifiquement les hôtels meublés, traités peu à peu dans le cadre de grands projets urbains (PNRQAD au quartier gare, PNRU et ZAC à la Plaine Saint-Denis). Ainsi, trois hôtels meublés considérés comme insalubres et tenus par des marchands de sommeil ont été démolis dans le cadre du PNRQAD du quartier, dans une logique de restructuration d'îlot et d'aménagement de l'espace public (construction d'une placette).
Si la convention du PNRQAD a bien abordé la question de « la remise aux normes et l'accompagnement des gérants d'hôtels meublés » (Convention PNRQAD, p.24), aucune information n'est précisée concernant le nombre ni les adresses des d'hôtels concernés. Par ailleurs, la responsable du projet urbain note que ce point a peu fonctionné et que les procédures sont différentes « *puisqu'on n'est pas vraiment dans l'habitat* », et qu'il faudra donc travailler avec d'autres services en ce sens.
De fait, aucun hôtel meublé n'a bénéficié d'aides à la réhabilitation, bien que certains aient été en lien avec la mairie et/ou l'opérateur du PNRQAD. Le propriétaire d'un hôtel touristique du quartier (ancien hôtel meublé passé en tourisme lors de l'achat en 2002) a été en contact avec la mairie lors de son projet de vente. Il avait d'ailleurs trouvé un acquéreur « qui faisait du social » mais la mairie se serait opposée à la vente, menaçant de préempter, avec un prix très bas. Un autre hôtel du quartier fait l'objet d'une procédure de DUP en vue d'une expropriation. Si la propriétaire voulait vendre, elle ne souhaitait pas que la mairie préempte, et a pour projet de faire des travaux d'amélioration de son hôtel, ce qui explique qu'elle ne prend plus de clients. Un autre hôtelier explique n'avoir reçu aucune information concernant d'éventuelles aides pour

la rénovation et note un climat de défiance vis-à-vis des hôtels meublés : « *on est très mal vu, politiquement, administrativement, comme des gens qui profitent des gens, des marchands de sommeil, des hôtels insalubres*[182] ».

Il semble que la municipalité ne considère pas vraiment la question des hôtels meublés comme une question d'habitat au sens juridique tout du moins. Élus et agents semblent marqués par des histoires glauques de marchands de sommeil dans certains hôtels meublés de la ville, depuis détruits. On peut aussi se demander si la municipalité ne tente pas de restreindre le nombre d'hôtels meublés, parce que ces immeubles sont souvent insalubres, mais aussi parce qu'ils sont perçus comme une porte d'entrée pour les personnes les plus précaires. En effet, la question du nombre des personnes hébergées est importante à Saint-Denis, puisque leur présence peut nécessiter l'implication des services publics et sociaux de la ville et donc des coûts. Ainsi, à l'hiver 2014, le cabinet du maire[183] a recensé 1177 ménages dont 598 enfants en hébergement d'urgence (dont les deux tiers sont arrivés par le 115 de Paris)[184].

Encadré 17 : Déclin des hôtels meublés parisiens et recomposition de l'hébergement social (Claudette Lafaye)

A Belleville, le nombre des hôtels meublés a considérablement décru et de la quinzaine identifiée en 2007 (APUR, 2007b), il en reste moins de dix aujourd'hui sur le périmètre d'étude. L'histoire des « garnis » parisiens (Faure et Lévy-Vroelant, 2007) montre en effet que ceux-ci se développent au XIXème siècle avec l'urbanisation de Paris et connaissent leur apogée en 1931. Des 20 600 hôtels totalisant 282 210 chambres et abritant plus de 10% de la population parisienne en 1931 (Vieille, 1954) demeurent, en 2007, 648 hôtels représentant un peu plus de 18 000 chambres (APUR, 2007). Accueillant initialement des travailleurs célibataires, ils hébergent à partir des années vingt, lorsque l'offre de logements se raréfie et que la demande se fait plus forte, de plus

182 Entretien avec un(e) propriétaire d'un hôtel meublé, quartier gare, 23 février 2016

183 Entretien avec le chargée de mission logement, février 2015.

184 Par ailleurs, la ville dispose de nombreux dispositifs d'hébergement, que ce soit de l'hébergement d'urgence, des résidences sociales ou bien des foyers de travailleurs migrants. Adoma gère ainsi 1511 logements sur la ville (ce qui en fait la deuxième ville Adoma de France selon la note de cabinet du maire), dont 4 foyers de travailleurs migrants, 3 résidences sociales et 3 hébergements d'urgence pour sortie d'insalubrité (dont un village d'insertion pour sortants de bidonvilles). La ville quant à elle est réservataire de 16 places d'hébergements (gérées par le CCAS) de 68 logements en résidence sociale et de 33 logements passerelles.

en plus de familles (Faure et Levy-Vroelant, 2007), ce qui est encore le cas après-guerre (Michel, 1955 ; Vieille, 1954) et l'est redevenu au début du XXIème siècle (Fors Recherche Sociale, 2003).

Dès les années trente, le déclin s'amorce : entre 1936 et 2007, le nombre de chambres proposées a ainsi été divisé par quinze[185]. Il s'accompagne de phases paradoxales, telles une croissance de la population hébergée après-guerre (Vieille, 1954). De même, au début des années 2000, tandis que le parc des meublés s'est notablement rétréci et dégradé, sa clientèle s'est développée et « s'est élargi à toute la palette des populations en situation de précarité ». (Fors recherche sociale, 2003, p.35). C'est ainsi que le déclin des hôtels meublés parisiens s'est accompagné d'une mutation de leur fonction : de structures d'accueil et d'habitat de transition, ils sont progressivement devenus des espaces de relégation (Faure et Lévy Vroelant, 2007).

Le déclin n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire parisien et la géographie des hôtels meublés s'est reconfigurée en soixante-dix ans. Dans les années trente, ils sont présents dans tous les arrondissements parisiens et c'est dans l'Ouest qu'ils sont les plus nombreux. Le reflux s'est opéré de manière sélective : il a été moins rapide dans le Nord-Est où ils se concentrent désormais, reflétant l'inscription spatiale des inégalités sociales parisiennes (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2004) qu'ils contribuent à alimenter. Dans le 18ème arrondissement, où ils ont toujours été nombreux, et de manière moindre à Belleville, ils continuent d'assurer une fonction hospitalière en hébergeant ceux qui n'ont pas ou n'ont plus les moyens d'accéder au logement social.

Au cours des années 2000, le rythme des disparitions ralentit, mais les acquisitions municipales s'intensifient (APUR, 2007b) et s'accompagnent de recompositions de l'hébergement social : transformation de certains hôtels meublés en résidences sociales (Faure et Lévy-Vroelant, 2007), ouverture d'hôtels de tourisme à une occupation de type meublé (Davy, 2011), dispositif « Louez solidaire » mobilisant à Paris 950 logements privés (Robert, 2016). A Belleville, en 2007, le parc restant est jugé dégradé et seul un quart des hôtels est mobilisable par les opérateurs sociaux (APUR, 2007, p.38). L'enquête de terrain a identifié la reconversion des moins vétustes vers l'hôtellerie de

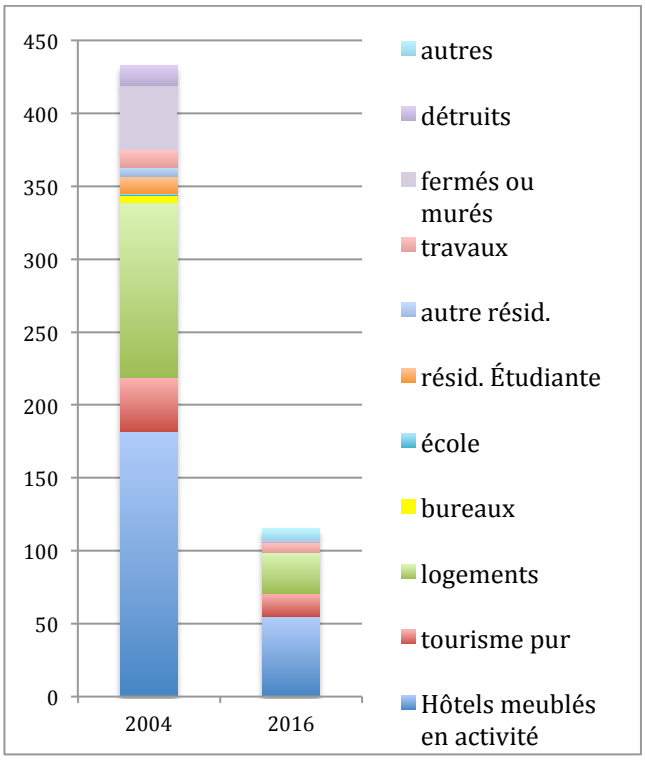
185 Les données des statistiques préfectorales font état d'un reflux d'abord progressif : 249 846 chambres en 1936 ; 216 139 en 1948 ; 168 757 en 1967 qui s'accélère dans les années 1970 : 59 490 chambres en 1977 ; 36 180 en 1987 (Faure et Levy-Vroelant, 2007, p. 276) pour tomber à 18 247 chambres en 2007 (APUR, 2007b).

tourisme bas de gamme (chaîne Hippotel, rue Lémon) ou mixte (tourisme et hébergement social, rue Louis Bonnet). Une partie de ceux repérés en 2007 ont été démolis au profit de la construction de logements sociaux (rue Lesage, rue Piat), d'une maison relais accueillant des adultes en insertion sociale (rue Julien Lacroix) et d'un projet de centre d'hébergement d'urgence pour femmes (rue Dénoyez).

I.3. Le parc des hôtels meublés aujourd'hui

Le parc hôtelier meublé s'est donc rétracté de manière continue ces dernières décennies. Comme évoqué précédemment à Marseille, entre les recensements du début des années 2000 et notre enquête, nous avons également constaté une disparition importante d'établissements ayant une activité meublé. Mais l'enquête marseillaise a montré que ce déclin est le résultat de trois tendances, toujours dans la continuité des années 1980 et 1990, p.1) la conversion partielle ou totale en établissements touristiques franchisés ou non, de standing ou non, 2) la transformation en logements sociaux ou privés ordinaires, 3) les bâtiments sont condamnés, souvent délabrés, et ne présentent aucune fonction résidentielle ou hôtelière

Graphique 24 : La disparition progressive des hôtels meublés

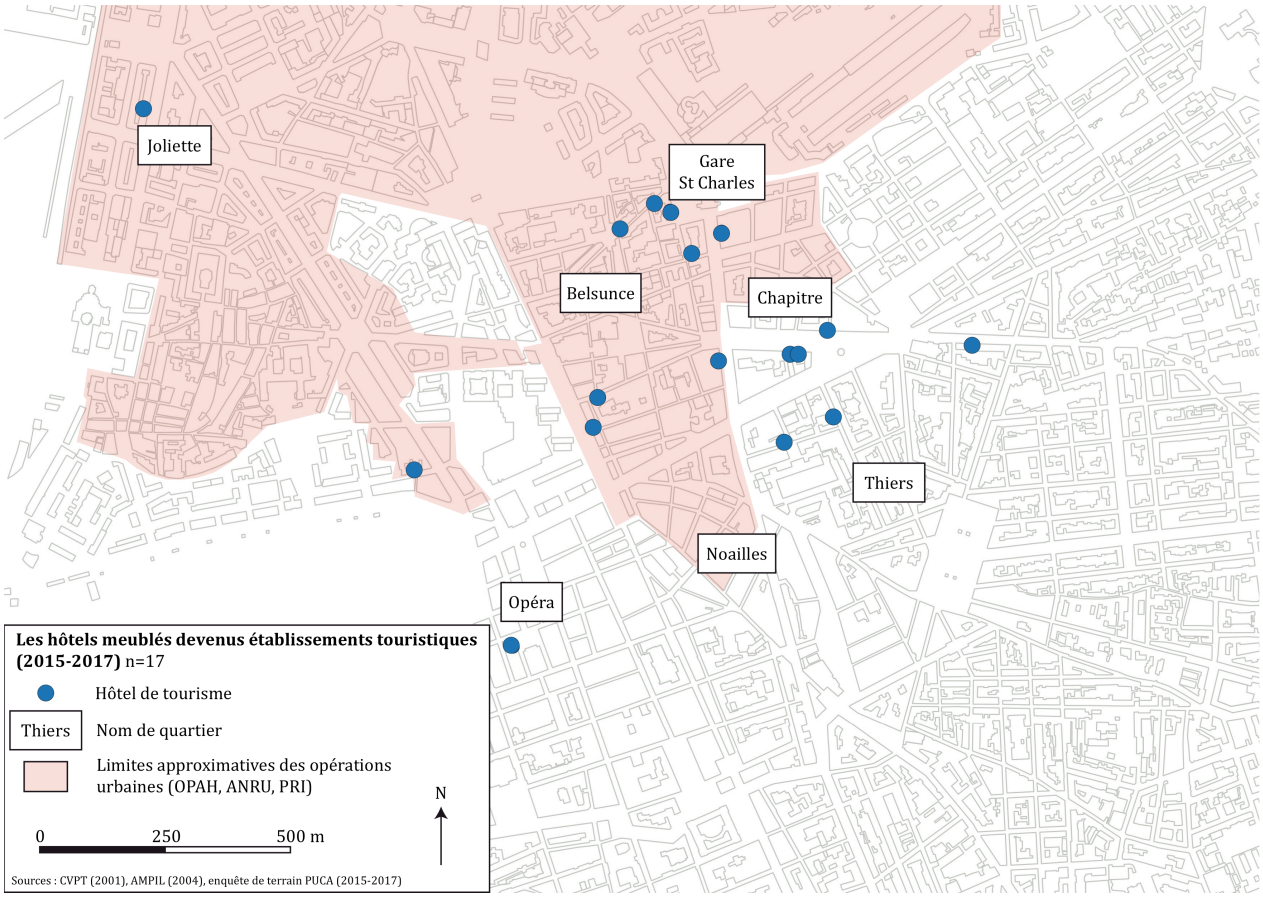


Source : AMPIL, 2004 et PUCA, 2016.

Base de 433 hôtels en 2004 (182 en activité), base 115 en 2016 (55 en activité)

La reconversion des anciens meublés en **hôtels de tourisme** n'est pas un processus récent. Ce processus a déjà été attesté dans l'étude de Gachet (1986), qui distingue alors les meublés (70% d'entre eux), ceux qui accueillent une clientèle de passage et de touristes, et ceux qui ont une activité mixte. La concentration des hôtels meublés et mixtes à Belsunce et Thiers, et des hôtels accueillant des touristes plutôt dans les secteurs du Chapitre et de l'Opéra, soit à proximité de la gare et des grands axes qui la bordent au sud, et à proximité du port, s'est confirmée avec le temps, comme le montre la carte suivante des meublés transformés en établissements de tourisme entre 2001 et 2017. La transformation de l'établissement fait généralement suite à un changement de propriétaire qui entreprend une rénovation de fond en comble. Ce processus de reconversion du parc hôtelier est notamment visible autour de la gare Saint Charles.

Carte 37 : Les hôtels meublés devenus établissements de tourisme entre 2001 et 2017



Réalisation : Assaf Dahdah, 2017

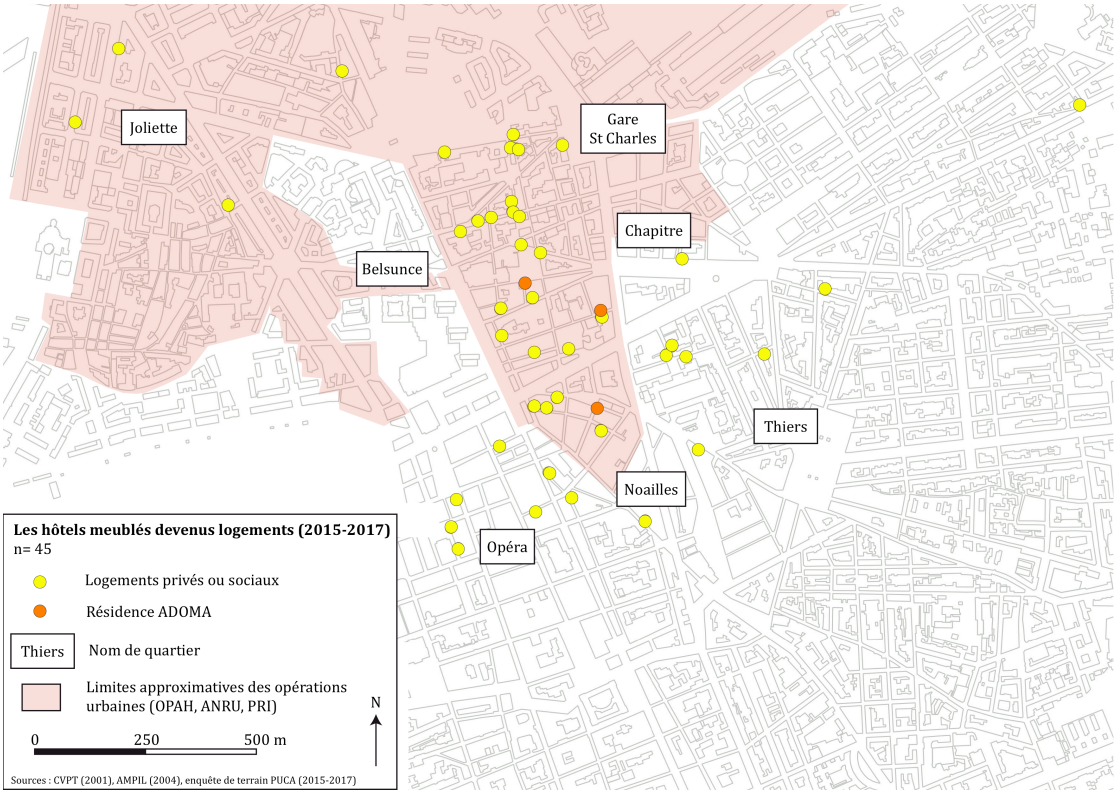
Photographie 10 : ***Anciens hôtels meublés Normandie et Hassan, les hôtels Balladins et Alex sont aujourd'hui des établissements classés en catégorie 3 étoiles***

Auteur : équipe PUCA Marseille, 2016.

Les hôtels peuvent appartenir à des chaines hôtelières (tel l'hôtel Balladins, 3 étoiles, sur le boulevard d'Athènes qui descend de la gare, ouvert au début des années 2010) ou bien avoir été transformés par de petits entrepreneurs parfois novices dans le secteur hôtelier (tels l'hôtel Massalia rue des Dominicaines ouvert fin 2016 ou l'hôtel Alex[186], qui offre depuis son ouverture en 2014 des prestations 3 étoiles face à la gare). Un hôtel est devenu une auberge de jeunesse (comme Vertigo[187], ouvert en 2010, dans une petite rue à 5 minutes de la gare). Il existe aussi des hôtels que l'on a qualifié de mixtes, dont les gérants combinent à la fois une activité hôtelière meublée au mois et l'accueil d'une clientèle de passage (cf. infra).

La transformation en logements est l'évolution la plus courante après fermeture de l'hôtel, qu'il s'agisse de logements privés ou rachetés par un bailleur social comme ADOMA. Comme l'illustre la carte suivante, 45 établissements hôteliers meublés sont devenus des logements entre 2001 et 2017.

Carte 38 : Les hôtels meublés devenus logements entre 2001 et 2017



Réalisation : Assaf Dahdah, 2017

186 http://www.alex-hotel.fr/
187 https://www.aubergesdejeunesse.com/Auberge-jeunesse-Hostel/Auberge-Vertigo/39009

Photographie 11 : Les hôtels Achille et L'Union devenus les résidences ADOMA Thubaneau 35 et Marché des Capucins

Auteur : équipe PUCA Marseille, 2016.

Un certain nombre d'hôtels sont fermés, ou en travaux, pour des durées parfois longues, et il n'est pas toujours facile d'obtenir des informations. Dans certains cas enfin, le statut de l'hôtel meublé fermé est incertain : l'immeuble semble fermé, vétuste, mais on aperçoit du linge aux fenêtres, par exemple, sans que l'on sache s'il s'agit d'un squat, ou d'une autre forme d'occupation précaire.

L'enquête à Marseille montre que **le parc d'hôtels meublés toujours en fonctionnement** n'est pas homogène. On y trouve des établissements rénovés, qui louent des chambres au mois et à la journée, proposant donc des prestations hôtelières classiques tout en continuant à accueillir une clientèle de locataires. On y trouve aussi des établissements qui n'offrent pas de prestations hôtelières, et offrent uniquement un accueil au mois. Certains sont visibles, disposant d'un affichage extérieur. D'autres sont invisibles de la rue, et ce sont des voisins qui nous en signalent l'existence : personne pour accueillir, parfois juste un numéro de téléphone au dessous d'un affichage "chambre au mois". Entre les deux, une gamme de visibilité assez variée. Le degré de confort intérieur est aussi très variable. On fait l'hypothèse que les hôtels sans visibilité sont aussi les moins entretenus, l'absence de visibilité étant aussi certainement un moyen de tenter d'échapper aux contrôles de sécurité et d'hygiène, qui imposent des

mises aux normes régulières et coûteuses pour les hôteliers, sous peine d'arrêté de fermeture.

Photographie 12 : Hôtel sans signalisation (à gauche), hôtel avec signalisation discrète (au centre), hôtel avec signalisation claire (à droite)

Auteur : équipe PUCA Marseille, 2016.

Ce déclin, qui avait démarré dès les années 1980, s'est traduit par une concentration accrue des hôtels meublés : dans les quartiers de Belsunce et secondairement de Noailles, du Chapitre et de Thiers. Certes, la politique mise en œuvre depuis les années 1990 a eu une incidence majeure sur l'évolution du parc. Mais les gérants soulignent également combien le déclin démographique de leur principale clientèle, les travailleurs maghrébins venus dès les années 1950 et aujourd'hui « retraités immigrés » (Kali, 2010) autrement nommés « Chibanis »[188], a affecté leur activité. Entre obligation de s'adapter, et volonté de changement et de gains, certains tentent désormais d'attirer une clientèle touristique – inscription sur les sites Internet de réservation hôtelière – et d'affaires – les commerçants originaires du Maghreb. D'autres font le choix d'un partenariat avec les organismes sociaux – Conseil Départemental ou Service d'Intégration et d'Aide à

188 « Le mot *chibani* indique un homme âgé, un homme qu'on doit respecter, un homme sage. Aujourd'hui, le mot *chibani* évoque plutôt ces vieux travailleurs immigrés ». Cette définition émane du réalisateur de documentaire Rachid Oujdi dans un « Doc'clip » réalisé avec le groupe de musique Zebda pour la chanson « Les Chibanis ». Si le terme désigne ici une population uniquement masculine, l'arabe algérien duquel ce terme provient peut être également décliné au féminin avec le terme *chibania*. *Chibani* et *Chibania* sont les termes du dialecte algérien désignant les parents, les grands-parents, aujourd'hui transposés en France pour catégoriser le groupe des travailleurs immigrés retraités.