

CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT
AMICALE DES LOCATAIRES DE L'ILOT 13

OPERATION DE RENOVATION DE L'ILOT 13

C'est le 12 décembre 1955 qu'après études foncières, économiques et sociales, la C.D.C., par le truchement de la S.C.I.C., passa convention avec la ville de Paris.

Aux termes de cette convention, la S.C.I.C. s'engageait à réaliser le programme suivant :

- Logements : 372 logeco (primés à 10 F)
273 primés à 6F (H.L.M.B. à l'époque)
- Equipements : Un groupe scolaire de 30 classes
qui fut allégé lors de la réalisation non prévue à l'époque de l'Ilôt Bièvre par l'office H.L.M. de la Ville de Paris
une crèche P.M.I.
avec 3 logements de fonction (non réalisé)
216 chambres de Jeunes Travailleurs
avec Restaurant et 6 salles de réunions (non réalisé)
Logements de personnes âgées

Parce que ce programme était essentiellement de caractère social :

- La Ville :
 - engagea sa responsabilité en usant de son droit d'expropriation au profit de la S.C.I.C.
 - acquis les terrains nécessaires à l'exécution de ses travaux d'équipements au prix moyen du terrain, soit 360,54 F (BMO de 1963)
- L'état intervint sous forme de subvention d'équilibre de l'opération foncière le coût du terrain étant incompatible avec les prix plafonds des constructions imposées par convention à la S.C.I.C.
cette subvention séleva à 6.400.000 Francs.
l'apuration des comptes intervint le 23 décembre 1965.
A noter, cependant, que si les 273 logements primés à 6 F et les 372 logécos ainsi qu'une résidence pour personnes âgées (56 logements) furent réalisés à cette époque, c'est bien plus tard que le groupe scolaire réduit, fut réalisé et un complément de programme de 158 logements et 33 logements pour personnes âgées fut réalisé en 1975.
Le reste du programme initial fut abandonné permettant ainsi l'opération immobilière de 191 logement ci-avant.

Voilà donc l'origine et l'évolution de cette opération de rénovation urbaine voulue par les élus de la capitale, et aidée par l'Etat afin d'assurer le logement à des conditions acceptables par des parisiens de condition modeste, mais dont le niveau de ressources ou la composition du foyer familial était incompatible avec les conditions requises pour être locataire d'un H.L.M.

C'était avant la lettre la réalisation d'un programme comparable aux I.L.N. actuels.

.../...

.../...
Parce que la Caisse d'Epargne de Paris présentait les garanties d'un organisme de caractère social et qu'en même temps, en investissant des fonds de sa fortune personnelle, elle permettait à la collectivité (Ville et Etat) de dégager des crédits pour promouvoir d'autres opérations de caractère social particulièrement nécessaires à l'époque, le Conseil Municipal de Paris, décidait d'autoriser la cession de cet ensemble immobilier à la Caisse d'Epargne de Paris.

C'est, à notre avis, trahir la volonté des élus, donc de la Collectivité publique, que de vouloir 25 ans après, lancer sur le marché immobilier des bâtiments réalisés avec des fonds publics (subventions et primes au logement).

A cet égard, il est bon de rappeler que dans son numéro 3629, la Revue Générale du Génie Civil des Techniques (février 1965) rappelait l'hommage rendu à la S.C.I.C. pour avoir réussi le tour de force de construire des logements de qualité dans la limite des prix plafonds des logements primés à 6 F et des logécos. Ceci signifie que toutes dépenses confondues les prix du mètre carré de plancher ont dû évoluer autour de 500 à 610 F le m2 suivant la taille des logements, le prix le plus élevé étant celui des logements les plus petits en raison des équipements sanitaires et de cuisine qui pèsent de façon constante quelle que soit la surface du logement.

Il faut reconnaître qu'à l'origine, ce qui confirme la volonté sociale du programme, que les loyers fixés par la Caisse d'Epargne de Paris étaient largement inférieurs aux loyers plafonds autorisés par la réglementation. Ceci provenait du fait que la durée de remboursement retenue par la Caisse d'Epargne de Paris était de 40 ans, au lieu de 30 ans (maximum) prévue par les textes réglementaires.

Nonobstant ces observations, la majoration régulière des loyers en fonction de l'évolution du coût de la vie et des décisions gouvernementales nous permettent de dire que le capital initial est d'ores et déjà amorti, tout en ayant laissé un revenu modeste, sans doute, mais réel à la Caisse (ce que nous nous garderons de lui reprocher).

Au terme de l'exposé ci-dessus, il nous apparaît nécessaire d'exprimer l'opinion des locataires groupés dans notre Amicale.

Tout d'abord, le plus grand nombre trouve anormal que lorsque des fonds publics ont été accordés à un organisme, ceux-ci puissent, à échéance, servir à alimenter la spéculation (foncière et immobilière en l'espèce).

Ceci étant, compte tenu du Statut juridique de la Caisse d'Epargne de Paris, il apparaît que le pouvoir politique doit être en mesure d'obtenir qu'un statut s'inspirant des dispositions régissant les H.L.M. fasse l'objet d'un accord avec la Caisse d'Epargne de Paris, à savoir :

- 1) tous les occupants actuels des immeubles propriétés de la Caisse d'Epargne de Paris sont garantis du maintien dans les lieux quel que soit le choix qu'ils feront entre location et accession à la propriété.
- 2) tous ceux qui accepteront d'acquérir leur logement devront être complètement informés de l'état général d'entretien des bâtiments et des prévisions de travaux pouvant être mis à leur charge.
- 3) la Caisse d'Epargne de Paris devra prévoir des conditions de prêts éventuels à des taux privilégiés.

.../...

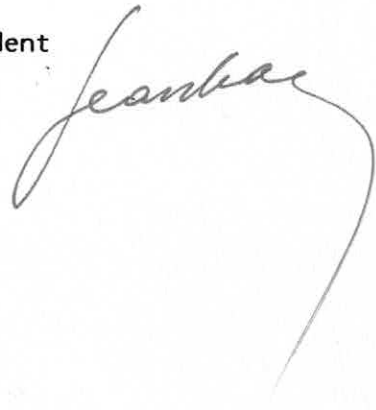
- 4) pour permettre la mise en place de ces dispositions, il est du plus grand intérêt que le bail, actuellement notifié ainsi que ceux déjà en cours, voient leur échéance portée à décembre 1989, soit 6 ans à dater du 1er janvier 1984.

Ainsi, seront créées les conditions de calme et de sérénité, nécessaires à l'équilibre des familles locataires de la Caisse d'Epargne de Paris.

En ce qui concerne les 89 logements de personnes âgées, il nous semble qu'un organisme spécialisé devrait être chargé de leur gestion, étant bien entendu qu'il ne saurait être question de vendre ces logements à des personnes privées.

L'Amicale des Locataires
de l'Îlot 13
79, rue de la Santé
75013 PARIS

Le Président
Jean BAS

A large, stylized handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jean Bas', is written over the printed name and extends downwards with a long, sweeping tail.