

# Les garnis et meublés dans l'évolution du logement de 1850 à l'aube du 21<sup>ème</sup> siècle Grandeur et décadence .

Claire Lévy-Vroelant  
Professeur de sociologie à l'université de Paris 8 Saint-Denis  
Chercheur au Centre de Recherche sur l'Habitat

## ***I. Quelques questions décisives :***

1. Comment est née cette notion d' « insalubrité du logement » ?
2. L'insalubrité des hôtels est-elle une donnée historique ? En d'autres termes, les hôtels ont-ils toujours été un habitat de mauvaise qualité ?
3. Aujourd'hui, les hôtels sont-ils des logements « indignes » ? Et comment évaluer « l'indignité » ou la « décence » d'un logement ?
4. Quel est, enfin, le sens des transformations contemporaines du secteur de logement meublé ? Quelles ont été les voies choisies par les politiques publiques ?

## ***II. L'évolution quantitative du secteur à Paris est révélatrice des fonctions qu'il a remplies de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle à nos jours***

Logeurs	locataires	% de la population de Paris	
1880	10 048	169 979	7%
1913	12 996	218 462	7%
1929	20 594	305 072	12,7%
1939	12 621	187 438	7%
1954	8 110	300 000	10,5%
1977	2 322	96 393	4,3
1990	900		environ 3%
2000	700		moins de 3%

*source : préfecture de police*

D'une manière générale, à quelque époque qu'on se place, le développement des garnis, c'est le signe de la pénurie de logements pour les classes populaires. Mais c'est aussi, paradoxalement, la promesse pour les pauvres, les nouveaux venus et les marginaux de trouver un toit. La nature même du garni est paradoxale. Son existence est à la fois le symptôme d'une carence dans l'offre de logements et le garant du maintien de la fonction hospitalière de la grande ville.

## ***III. La lutte contre l'insalubrité. Des dispositifs aux effets.***

Ce n'est qu'au 19<sup>ème</sup> siècle que la notion d'insalubrité est reliée au logement. Ce sont les épidémies (choléra) dans la première moitié du 19<sup>ème</sup> qui poussent les pouvoirs publics à créer des outils permettant de lutter contre la contagion. En France, c'est la lente genèse de l'Etat providence qui, à partir de la loi de 1850, prend en main la question des logements dits « insalubres ». La loi permet la création de Commissions des Logements Insalubres chargée d'inspecter et de recevoir les plaintes. Avec le Casier sanitaire des maisons de Paris, créé en 1894 sous l'impulsion des hygiénistes, il s'agit de délimiter des îlots dans lesquels la tuberculose est plus meurtrière qu'ailleurs, et de les assainir. Ce sont les fameux îlots insalubres parisiens, qui ont pu concerner jusqu'à 180 000 habitants.

A l'origine la notion d'insalubrité est donc une notion politique, liée à des dispositifs de lutte contre les épidémies, à des projets urbanistiques et secondairement à une idéologie de moralisation des classes populaires.

Habitat stigmatisé et stigmatisant, les garnis ont été au contraire, concernant la salubrité, au départ tout au moins, un secteur plutôt à l'avant-garde. Placé sous la surveillance étroite de la préfecture de police depuis la Révolution, le secteur est donc mieux surveillé, non seulement d'un point de vue d'ordre public mais aussi du point de vue sanitaire, que les locations ordinaires (les ordonnances du 20 novembre 1848, du 7 mai 1878, arrêté de 1883, ordonnance du 28 octobre 1936 entre autres instaurent l'inspection des garnis et les normes d'habitabilité et de salubrité : cubage 14m<sup>3</sup>, jour sur rue ou cour, cabinet d'aisance pour 20 personnes, eau potable en suffisance, obligation de déclaration des maladies)

D'une manière générale, on observe une très grande tolérance de la part des inspecteurs et un effet limité des prescriptions. C'est que les prescriptions des inspecteurs de la préfecture ne s'adressent qu'au logeur (le propriétaire du fonds de commerce) ; que les sanctions prévues pour les manquements au règlement sanitaire sont bien plus légères que celles prévues pour les manquements aux mesures strictement policières ; que l'interprétation des normes par les inspecteurs est très tolérante ; que l'impossibilité de relogement pour les habitants des hôtels rend les fermetures improbables.

#### ***IV. Les mutations contemporaines : dérégulation du secteur commercial et création d'offres nouvelles***

Après la guerre de 1940-45, les données changent radicalement mais les conditions de vie dans les hôtels ne s'améliorent pas, au contraire. De nombreux facteurs concourent à cette dégradation. Ces facteurs sont liés à la dérégulation : exclusion des financements publics, déréglementation (liberté des prix, suppression de la fiche d'hôtel), flou des prescriptions, ou aux conditions économiques : faible rentabilité du bien, gestion à court terme de la plupart des logeurs. Aussi, le maintien d'une demande forte rencontre une offre qui se dégrade. L'écart ne cesse de se creuser entre les deux secteurs – le meublé et la location ordinaire.

La diversité des situations dans les hôtels aujourd'hui interdit cependant un diagnostic uniforme. Le secteur n'est certainement pas totalement insalubre, mais il existe une vraie difficulté à établir un diagnostic fiable. Le paradoxe contemporain de ce secteur, c'est que des qualités d'intégration lui sont reconnues au moment même où il est en train de disparaître. L'APUR estime à 20% des chambres la part réservées par les services sociaux. De toutes façons, la demande est telle qu'on assiste depuis quelques années à une recomposition du secteur des meublés.

Le secteur se transforme. La disparition du versant hôtelier s'accompagne de la création d'offres nouvelles. Le garni d'aujourd'hui se déploie sous d'autres formes, commerciales avec certains hôtels de tourisme, privées encore avec le développement des locations meublées (de 300 000 à plus de 450 000 en France entre 1990 et 1999) et des « chambres indépendantes » (213 000 en 1999 contre moins de 10 000 en 1982).

Ainsi se confirme la consolidation d'un sous-marché du logement et de l'hébergement. dans lesquelles s'inscrivent les logements dits d'insertion (résidences sociales).

Le marché immobilier ayant définitivement réglé le sort de nombreux établissements, les mesures actuelles me semblent aller dans le sens d'une reprise par l'Etat et les opérateurs sociaux de ce qui reste du secteur. Y a-t-il une régulation possible des conditions d'habitat dans les hôtels commerciaux ? Les pouvoirs publics ont répondu globalement par la négative. Aussi, à quelques expériences innovantes près, la lutte contre l'insalubrité prend-elle la forme soit de l'intervention massive de l'Etat dans de nouveaux produits, soit de la destruction pure et simple de « l'habitat social de fait » par les mécanismes du marché.

-----

Bibliographie de l'auteur :

LEVY-VROELANT Claire en collaboration avec FAURE Alain, *Garnis et meublés à Paris et dans sa région : grandeur et décadence d'un hébergement ambigu, 1850-1996*, Paris , rapport PUCA, juin 1999 (publication prévue pour 2005 PUF-INED)

LEVY-VROELANT Claire éd., *Logements de passage, normes, formes, expériences*, L'Harmattan, 2000 – 297 p

LEVY-VROELANT Claire, « La mauvaise salubrité des garnis, mal chronique ou contemporain ? », in *Logements de passage, normes, formes, expériences*, LEVY-VROELANT Claire éd., L'Harmattan, 2000.

LEVY-VROELANT Claire, « La fonction sociale des hôtels meublés à la lumière de l'histoire, 19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècle » in actes du colloque *Le logement, outil de cohésion sociale*, doc. 3, Paris, NAMUR, 2003.

LEVY-VROELANT Claire, Articles « Garni » et « Héberger » in *Dictionnaire critique de l'Habitat et du Logement*, SEGAUD Marion (ss. la direction), A.Colin éd, 2003.

LEVY-VROELANT Claire, « Les avatars de la ville passagère : de la location meublée à l'hébergement incertain », in *Annales de la Recherche Urbaine*, n°94, déc. 2003