



**Hôtels meublés et garnis de Paris  
1860-1990  
par Alain Faure et Claire Lévy-Vroelant**

*Éditions Créaphis, 2007*

On trouvera dans ce fichier le texte de la préface écrite par Andrée Michel et le texte de la présentation de l'ouvrage, pages 4-5 et pages 8-9 de l'édition papier.

Il est agrémenté *in fine* de photographies personnelles de garnis, prises au fil des rues, garnis de Paris ou ailleurs, détruits ou voués à l'être.

Alain FAURE  
Université de Paris X-Nanterre  
afaure@u-paris10.fr

## PRÉFACE

Il y a cinquante ans, préparant ma thèse de doctorat à la Sorbonne, je parcourais les hôtels meublés de Paris et de la banlieue proche, interrogeant des dizaines de familles et de ménages sur leurs conditions de vie à l'hôtel et plus généralement sur leur vie familiale. A cette époque sévissait une dramatique crise du logement dont souffraient principalement les familles ouvrières et les pauvres. Leur seul recours était l'hôtel meublé ou garni, où les unes et les autres s'entassaient dans des conditions inhospitalières à peine imaginables. Cette situation paraissait inadmissible aux organisations de défense des locataires, et aux chercheurs sur le terrain mais le problème n'affectait pas l'opinion publique, laissée dans l'ignorance sur ce problème. Il a fallu que, précédés par les constats accablants de la Confédération générale du logement, sociologues et démographes portent leurs recherches et publications sur ce thème pour émouvoir le grand public et peser sur le pouvoir politique. Il s'en suivit un effort financier important pour la construction de logements sociaux bon marché (HBM, HLM) dans les décennies qui suivirent, mais sans que le logement des habitants des garnis soit résolu pour autant... C'est donc avec une grande curiosité et avec plaisir que j'ai lu l'ouvrage de Claire Lévy-Vroelant et d'Alain Faure sur l'histoire des garnis dans Paris de 1860 à 1990. Car aujourd'hui, les pauvres ont autant de difficultés à se loger dans la capitale qu'il y a cinquante ans.

A la fois historiens et sociologues, ces deux auteurs ont défini une nouvelle problématique en dépassant la simple description et en adoptant une approche systémique. En effet, le garni ne fonctionne pas en vase clos : c'est le logement du migrant, un mode populaire d'habiter, mais non le seul. Et puisque le secteur constitue un sous-marché du logement, il ne peut s'analyser que comme partie d'un tout. Le garni grandit lorsque la ville devient inhospitalière aux pauvres, écrivent les auteurs. Mais sa disparition, dans la période récente, ne signifie pas que la ville est devenue accueillante...

Tout se passe comme si la "plasticité" du secteur des hôtels meublés se produisait au sein d'un système global dont la logique économique est restée la même depuis deux siècles. A la recherche de la maximisation du profit au cours du 19<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du 20<sup>e</sup> par les hôteliers et les loueurs en garni, le plus souvent d'origine populaire, succède la recherche du profit des nouveaux investisseurs, privés ou publics, s'épaulant les uns les autres dans l'élaboration des projets de rénovation urbaine. En conséquence, le secteur des hôtels meublés reste figé dans le commercial, exempt de toute subvention publique qui en permettrait le maintien et le renouvellement. Certes cette entreprise de rénovation urbaine qui voue à la démolition les îlots d'habitat dégradés et les hôtels meublés qu'ils contiennent se fait au nom de la salubrité et de l'intérêt général et paraît *a priori* légitime. Mais il faut souligner aussi que, ce faisant, elle remplit la fonction latente d'exclure les pauvres du droit à la ville. Aujourd'hui, on pourrait dire que le garni dépérit alors que la ville devient inhospitalière aux pauvres.

Retenons surtout que l'habitat en hôtel meublé avait répondu en partie aux besoins de logement d'une population, le plus souvent jeune et pauvre, dont le nomadisme résultait de la recherche d'un emploi, d'une formation ou d'une intégration dans la ville tentaculaire. Cette quête, indissociable de

tâtonnements et d'une certaine errance géographique et professionnelle, assurait à ces migrants, français ou étrangers, un petit espace de liberté et favorisait le brassage culturel. Sans idéaliser cet habitat dont les conditions sordides étaient le plus souvent la règle, le garni répondait aux besoins des plus pauvres et de ceux qui ne disposaient pas d'un capital social et culturel, hérité de la famille, et susceptible de les mettre sur la voie d'un certain statut social. Les pouvoirs publics l'avaient compris dans le passé, qui contrôlaient et réglementaient les prix et l'hygiène des hôtels meublés pour protéger cette population des abus trop fréquents.

Aujourd'hui la situation sociale est paradoxale. D'un côté, une logique de marché de plus en plus impérative aboutit au dépérissement des hôtels meublés dont le contrôle par la préfecture a été supprimé (un proxénète ou un trafiquant de drogue peut ouvrir un hôtel meublé) tandis que ce secteur est abandonné au commercial et qu'aucune subvention publique ne vient en aide aux hôteliers honnêtes qui voudraient rénover leurs établissements vétustes. De l'autre, les pouvoirs publics, confrontés à une très grave pénurie de logements, sont amenés à ériger en "résidences sociales" pour les plus pauvres des chambres d'hôtels meublés à Paris, relogement dont le coût remboursé à l'hôtelier en prix de la location à la journée est exorbitant pour la collectivité. Dès lors l'enjeu ne consisterait-il pas à choisir entre la stricte logique de marché, doublée d'un assistanat dérisoire et sans lendemain pour les intéressés, d'une part, et une véritable politique de l'habitat urbain où l'hôtel meublé pourrait être réhabilité comme une des formes de relogement pour les plus pauvres, d'autre part ? On peut penser que la collectivité urbaine – et pas seulement les sans logement – gagnerait à une réhabilitation des hôtels meublés de Paris et de la banlieue. Au lieu d'en faire une fabrique d'assistés, une politique urbaine cohérente leur permettrait de remplir une fonction spécifique qu'ils ont sans doute bien mal remplie dans le passé mais qui avait aussi le mérite de répondre au besoin d'hébergement d'une frange de population réticente à d'autres formes d'habiter. Transformer la clientèle des hôtels meublés en locataires de ce même habitat, réhabilité par la réglementation des conditions d'hygiène, de salubrité et des prix, assurerait leur dignité et leur droit à la ville. Dans cette optique, des prêts ou des crédits permettraient aux hôteliers d'effectuer les améliorations qui s'imposent. "Le système du garni" sortirait ainsi de la pure logique du commercial pour devenir un système mixte privé-public.

Mais n'est-il pas trop tard au moment où la spéculation urbaine, après avoir exclu les plus pauvres de Paris, menace maintenant les classes moyennes de connaître le même sort ? La recherche rigoureuse des deux auteurs devrait aider à la prise de conscience de l'enjeu. Aussi faut-il souhaiter qu'ils reçoivent les moyens de poursuivre leurs recherches et qu'en attendant cet ouvrage soit lu et médité par les décideurs et les partenaires de la politique concernant Paris et la région parisienne...

Andrée Michel  
Sociologue

## PRÉSENTATION

Un excellent connaisseur du Paris de la fin du 18<sup>e</sup> siècle, grand moraliste aussi, Louis-Sébastien Mercier, a écrit ces phrases en contemplant le spectacle de la foule dans les rues<sup>1</sup> :

"On ne conçoit au premier coup d'œil où ce monde se logera ce soir. C'est comme une *ruche* bourdonnante ; chaque insecte ailé a sa *case*, mais dans la *ruche* humaine, les *cases* sont prodigieusement inégales. Ici, dix insectes sont dans le même trou, tandis qu'un autre insecte logeant des animaux qui le traînent, jetant dans les airs la fumée ondoyante de sa grasse cuisine, occupe soixante fois plus de place."

Le logement – ou mieux le logis, car c'est, après notre corps, notre première enveloppe – a toujours été en effet une des choses du monde les plus mal partagées. Cependant, il ne suffit pas de dire que le pauvre est un mal-logé né, il faut aller y voir de près : mesurer, comparer, nuancer, mais aussi comprendre les valeurs, sentir les aspirations qui sont présentes chez tous les logés, mais aussi suivre les itinéraires, percer les "stratégies" comme on dit curieusement aujourd'hui – l'existence serait-elle donc décidément une guerre ? – qui font que l'on accepte l'innommable dans l'espoir, demain, de vivre entre des murs plus clairs. Pour cela, et pour bien d'autres choses encore, l'histoire des hôtels populaires et des garnis à Paris – nous laisserons de côté l'insecte des palaces : ce n'est pas notre monde – valait la peine d'être entreprise.

Étudier ces logis (en principe) de passage que sont hôtels et garnis, c'est suivre la vie des normes officielles en matière de logement : leur production et leur application par les autorités ; c'est aussi étudier les changements qui interviennent dans les politiques publiques, depuis les timides prémisses d'intervention au milieu du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'à l'encadrement accompagné et multiforme d'aujourd'hui. S'il fallait que nous justifions notre choix de Paris, nous mettrions en avant deux raisons : d'une part l'existence de sources et d'autre part l'ampleur atteinte par le secteur dans le passé, y compris le passé récent. Or, cette conjonction n'est en rien le fruit du hasard : à Paris, la préfecture de Police, qui sera notre informatrice privilégiée, se devait d'encadrer un secteur proliférant et, pour elle, déterminant à plus d'un titre.

Cependant le fonds de notre propos n'est ni cette manie normalisatrice ni cette obsession de la surveillance ni la girouette des politiques publiques, mais, plus fondamentalement, le rôle éminent puis déclinant de l'hôtel dans la formation et le renouvellement mêmes de la population de la capitale. On peut parfaitement se risquer à dire que la croissance de la ville de Paris tint, en partie, à ses garnis... La démographie est l'âme de cet ouvrage ; notre sujet n'est ni le policier ni le faiseur de normes ni le politique errant dans un éternel présent, mais la foule des migrants qui ont fait cette ville et qui, encore aujourd'hui, viennent s'y réfugier et y travailler .

Avant d'annoncer notre plan, un mot sur la situation de ce livre dans le présent. Le temps des hôtels meublés et des garnis n'est en effet rien moins que linéaire. Les hôtels meublés n'en finissent pas de reparaître à la Une des

---

<sup>1</sup> Louis-Sébastien Mercier, *Tableau de Paris*, 1783, t. 10, p. 359. C'est bien sûr l'auteur qui souligne.

journaux – en l'été 2005, encore, avec les incendies mortels à Paris qui ont fait tant de victimes –, au point que l'alternance d'éclipses et de brusques réapparitions semble être une caractéristique majeure de ce secteur. Cet ouvrage couvre près d'un siècle et tente de mettre à jour les caractéristiques de ce que nous avons appelé "le système des garnis", mais il n'aborde que très succinctement la dernière décennie. Pourtant, dans ce court laps de temps, on observe que le secteur donné pour moribond n'a pas dit son dernier mot. Depuis les années 1990 et l'offensive législative pour asseoir un droit au logement, les hôtels sont l'objet d'une attention renouvelée et... paradoxale des pouvoirs publics : alors même que des rapports officiels successifs soulignent leur fonction d'accueil, voire d'intégration pour des populations exclues du logement ordinaire, l'extinction de ce secteur, considéré comme un reliquat du passé, est recherchée. Lorsqu'ils ne sont pas purement et simplement absorbés par la spéculation immobilière, les hôtels sont l'objet de mesures qui visent à permettre leur transformation en "résidences sociales" ou à faciliter leur reprise par des "hôteliers sociaux". Pourtant, les familles qui y demeurent logées à leurs risques et périls le sont souvent aux frais des services sociaux, preuve que le secteur est non seulement utilisé mais financé par les pouvoirs publics. Comme depuis toujours, c'est entre accueil et relégation que le "système" cherche aujourd'hui sa voie. Au moment où nous portons les dernières corrections à ce manuscrit, le secteur des hôtels vient de montrer tragiquement, une fois encore, qu'il est le révélateur de l'habitat de son temps et de ses carences.

Pour conduire cet ouvrage, il nous a fallu d'abord reconstituer l'évolution quantitative du secteur. Mais compter, c'est nommer. Dans la première partie, qui constitue la véritable introduction à cette histoire, nous nous attachons à délimiter le secteur étudié, à justifier et décrire les sources utilisées, et à inscrire cette évolution dans le temps. Dans la deuxième partie – centrée sur le long 19<sup>e</sup> siècle – et la troisième partie – centrée sur le 20<sup>e</sup> siècle –, les développements s'articulent sur la trame chronologique apparue : mise en place du "système du garni", son fonctionnement au 19<sup>e</sup> siècle, la phase d'hyper-croissance qu'il traverse dans les années 1920, puis le déploiement d'une crise profonde qui culmine avec les années de la guerre et de l'Occupation (1939-1945) et ses effets sur le secteur, puis le lent déclin à partir du tournant des années 1950. Les hôtels des années 1980-1990 et les transformations dont ils sont l'objet terminent cette ultime étape.

La logique qui préside au plan adopté est donc avant tout chronologique. Elle est aussi d'opportunités – bien pesées – selon les sources dont on a pu disposer et les questions soulevées par les à-coups de l'évolution des logeurs, des logés et des chambres. Quelles populations s'y trouvaient ? Quelle était la part des étrangers et la place des familles ? La composition sociologique varia-t-elle dans le temps et comment ? D'autre part, les formes de cet habitat étaient-elles spécifiques ? Pouvait-on, à première vue, distinguer un garni, un hôtel, d'une maison ordinaire ? La réglementation particulière qui s'y appliquait était-elle respectée ? L'irrégularité de l'évolution a soulevé des questions majeures : après avoir gagné les faubourgs, un essor des garnis participa-t-il du développement de la banlieue, venant compenser le déclin rapide de la décennie 1930 dans Paris *intra muros* ? Mais auparavant, comment expliquer la pléthore des années 1920 ? Et pourquoi la pénurie de logements des années d'après-guerre – la deuxième – n'a-t-elle pas entraîné un développement à la

mesure des besoins de l'époque ? Comment le secteur a-t-il pu perdurer jusqu'à nos jours en dépit de l'annonce répétée de sa disparition ?

Le lecteur s'en rendra compte, la sensibilité extrême à la conjoncture est une des caractéristiques majeures du secteur. Les derniers avatars de sa recomposition témoignent d'un chantier encore largement ouvert.

Précisons, pour clore cette présentation, que cet ouvrage reprend, en le modifiant et en l'augmentant, un rapport présenté en 1999 au ministère de l'Équipement<sup>2</sup>. La transformation en véritable ouvrage d'une œuvre de "littérature grise" et surtout les aléas de l'édition scientifique justifient, s'il en était besoin, le long temps qui sépare le rapport et le livre.



Dessin de Auguste Leymarie  
in Charles-Henry Hirsch, *Le tigre et coquelicot*, 1905, p. 187

Ce livre est aussi le fruit d'une recherche menée en commun par une sociologue-démographe de formation historique et un historien de la société amateur de démographie. Ce mélange des genres n'est pas si courant à une époque de strict cloisonnement des disciplines, et, tout particulièrement chez les historiens, d'infini découpage des territoires et des périodes, que notre ouvrage tente à sa manière de dépasser.

---

<sup>2</sup> Dans le cadre d'une consultation internationale de recherche prospective, lancée en 1996 par le Plan construction et architecture et intitulée "Nouveaux modes d'accès et d'occupation du logement". Le rapport primitif avait pour titre : *Garnis et hôtels meublés à Paris et dans sa région (1850-1996) : grandeur et décadence d'un hébergement ambigu*, 309 p. On y trouvait un chapitre, non repris ici, rédigé par Sian Paycha, qui traitait des garnis de la ville de Montreuil. D'autre part nous avons été aidés dans la collecte et le traitement des informations par plusieurs vacataires rétribués. Il s'agit de Luc Baratault, Elsa Garcin, Muriel Joinau, Béatrice Julliard et Sophie Pattier.

## PHOTOGRAPHIES

### Paris, cimetière d'hôtels populaires



1. Fenêtre bouchée d'un hôtel en voie de destruction  
rue Victor Gelez, 11e arrondissement (2006)



2. Façade de l'"Hôtel de France", boulevard de La Villette  
détruit en 2000 (1999)



3. Façade de l' "Hôtel de la Montagne", rue de Romainville  
détruit en 2005 (2004)

# Marseille Quartier de Belzunce (2006)



## Tokyo



**Entrée d'un garni de journaliers dans le quartier de Sanya à Tokyo (Japon)  
(octobre 2004)**

L'affiche extérieure annonce le prix de la nuit (2 220 yens, soit entre 15 et 16 € en 2006) et précise que la chambre est climatisée et qu'il s'y trouve un réfrigérateur.

Une autre affiche, à l'intérieur, défend l'entrée à toute personne étrangère à l'établissement et prévient que la porte est fermée à 23 heures.