

## LIBERATION 6 mai 2005

### Découpe, un immeuble fait bloc

Acheter au prix fort ou partir louer ailleurs... Face à la recrudescence des ventes à la découpe d'immeubles entiers par des sociétés immobilières, la résistance s'organise. Comme Au 14 de la rue Froissart dans le III<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Par Tonino SERAFINI

vendredi 06 mai 2005 (Liberation - 06:00)

Un soir de janvier 2004, quelqu'un frappe à l'improviste à la porte de Bertile Levy, 46 ans, qui habite avec ses deux enfants au 14 de la rue Froissart, dans le III<sup>e</sup> arrondissement de Paris : *«Il était environ 21 h 30. Face à moi, deux hommes. L'un d'eux a pris la parole : "Bonsoir, Madame Levy. Je suis le nouveau propriétaire. Je suis accompagné de mon conseil." Ils sont entrés. Ils ont filé dans les pièces comme s'ils étaient chez eux. Puis le propriétaire m'a dit : "Faites-moi une proposition pour votre appartement. Si vous n'achetez pas, vous aurez le permis de déguerpir au mois de mai."»* Quelques mois plus tôt, Bertile Levy, dont le bail arrivait à échéance, avait reçu une première visite : celle d'un huissier. L'immeuble qu'elle habite depuis près de dix-neuf ans venait de tomber entre les mains de la société Marignan Pierre, décidée à le vendre au plus vite à la découpe selon un scénario désormais bien rodé : les locataires en place sont priés d'acheter leur logement ou de plier bagage à la fin de leur bail. *«L'huissier est venu avec un congé pour vente. Ma première réaction a été : je ne partirai pas !»* raconte Bertile Levy.

Elle va faire de la résistance. Elle alerte les autres locataires, prend un avocat. Plus d'un plus tard, Bertile Levy est toujours là. Mieux, son congé pour vente a été invalidé par le tribunal d'instance, qui a reconduit son bail pour une durée de six ans. Motif : Marignan Pierre n'a pas respecté la *«procédure d'information des locataires préalable à la délivrance des congés pour vente»* (1). Le propriétaire a fait appel.

L'immeuble du 14 de la rue Froissart est un condensé de la population parisienne, ces classes moyennes assez aisées pour habiter Paris, pas assez fortunées pour acquérir leur logement à des prix du marché sans cesse revus à la hausse : enseignants, graphistes, décorateurs, employés dans l'audiovisuel... Quand Marignan Pierre rachète l'immeuble, à l'automne 2003, les locataires ne réalisent pas tout de suite ce qui les attend : *«Au début, ils ne nous ont pas dit ouvertement qu'ils allaient vendre appartement par appartement. On a vu des locataires partir : un, deux, puis trois... Mais sans réaliser ce qui se passait. Les choses se sont précisées lorsque le bail de Bertile Levy est arrivé à échéance. Elle en a parlé. On a su comme ça»*, raconte Dan Rapaport, infographiste, 34 ans, qui loue avec sa compagne un logement de 67 m<sup>2</sup> pour 860 euros

plutôt pas cher pour le quartier. On leur propose de le racheter 345 000 euros. Hors de portée pour le couple, qui gagne 3 500 euros par mois.

Sur les 25 locataires que comptait l'immeuble (hors locaux commerciaux ou d'activité), une dizaine sont déjà partis, leurs appartements vendus. Deux ont réussi à réunir la somme nécessaire pour acheter leur logement. Les autres organisent la résistance. Ils ont demandé l'aide de l'Association des comités de défense des locataires (ACDL) : *«Ils nous ont conseillé de nous constituer en comité pour nous défendre.»*

Ainsi naît le comité du 14 rue Froissart, qui compte une dizaine de membres actifs. Avant, c'était *«bonjour bonsoir aux voisins quand on les croisait dans l'escalier»*, dit Dan. Aujourd'hui, les voisins font cause commune. Le petit groupe, autobaptisé *«village gaulois»*, échange ses informations, prend langue avec des locataires d'autres immeubles promis au même sort (près de 300 appartements concernés dans le seul III<sup>e</sup> arrondissement), organise une manifestation en bricolant des pancartes : *«Non à la spéculation attitude !»* D'un commun accord, Dan Rapaport, qui pourtant *«n'aime pas prendre la parole en public»*, s'est retrouvé président, à résumer le voeu de tous : *«On ne veut pas partir. On restera chez nous quoi qu'il arrive !»*

En face, Marignan Pierre ne reste pas inactif. Si plusieurs baux arrivent à échéance dans quelques mois, certains résidents disposent de un an ou deux de répit. Ceux-là sont convaincus que le propriétaire cherche à les avoir à l'usure. Leur immeuble s'est transformé en vaste chantier : ravalement extérieur, réfection des peintures dans les cages d'escalier et du plafond du couloir, création d'un ascenseur dans l'escalier B, changement des boîtes aux lettres. Tout est fait pour appâter les acquéreurs des appartements qui se libèrent. Et décourager ceux qui restent : *«Chez Marignan, ils agissent comme si on n'était pas là. Pendant un an on a vécu dans le bruit, les poussières, les gravats, témoigne Fanny Chaix-Bryan, deux enfants, peintre en décor. Lorsqu'on descendait l'escalier, on se retrouvait devant un trou béant créé pour y mettre l'ascenseur. Il a fallu une injonction des pouvoirs publics pour les obliger à évacuer les gravats. Le couloir et le bas des escaliers servaient à entreposer des débris. On zigzagait au milieu.»* Son bail arrive à expiration en juillet. *«Qu'ils nous mettent en congé, c'est une chose. Mais l'irrespect, ça me rend hystérique»*, dit-elle.

Plus encore qu'une injustice, la mise en congé est vécue comme une humiliation. Germain Humbaire et Brigitte Bonal, la quarantaine, parents de deux fillettes de 4 et 8 ans, louent depuis 1999 un trois pièces d'une soixantaine de mètres carrés pour 936 euros. *«Moi, je suis d'une nature plutôt optimiste. Au début, je me suis dit : ce n'est pas possible, on ne va pas nous virer comme ça. On est des locataires de bonne foi, on a toujours payé nos loyers. On est corrects. Pas emmerdants.»* Lui est un enfant de Paris, grandi dans le XIV<sup>e</sup> arrondissement. Sa femme, originaire de l'Aveyron, n'a nulle envie de quitter la capitale. *«On revendique le droit de continuer à vivre là où l'on vit. Parce que nos enfants y grandissent, y vont à l'école. Ici on a tissé des liens.»* Ils ont accroché à leur fenêtre une grande banderole jaune, *«NON AUX CONGES POUR VENTE»*.

«Donner congé, ça veut dire : vous êtes sympathique, vous avez payé vos loyers, merci, au revoir, évacuez.» Eux s'y refusent : impossible de trouver le même logement, au même prix, dans le quartier. Ils jettent bien un coup d'oeil sur les annonces, en passant devant les agences. A chaque fois, ils sont effrayés par le montant des loyers.

Parmi les locataires encore présents dans l'immeuble, on compte aussi quatre personnes âgées, toutes bénéficiaires d'un bail loi 1948, et théoriquement protégées de l'expulsion. Madeleine Lévy-Borgo incarne l'histoire du quartier. Elle est née le 14 juillet 1917, dans l'appartement qu'elle occupe encore aujourd'hui. «*Et je vais vous dire : en 1944, sous l'Occupation, j'ai accouché à domicile, dans la même chambre que ma mère, car la clinique m'a refusé en tant que juive.*» Ancienne institutrice dans une école du quartier, veuve d'un antifasciste italien qui a combattu en Espagne dans les Brigades internationales, militante communiste, elle a participé à la manifestation contre les ventes à la découpe qui a eu lieu dans son arrondissement à la mi-avril. «*Ça m'a fait plaisir de constater que les gens ne se laissent pas faire. Ça me désespère de voir tous ces jeunes menacés d'expulsion. Déjà, il y a plus de trente ans, on s'était battus contre les marchands de biens qui vidaient des locataires modestes du quartier, au besoin en coupant l'eau et en fermant les toilettes sur les paliers.*» Dans le passé, Madeleine Lévy-Borgo a été témoin de classes qui se dépeuplaient du fait de l'exil des familles ouvrières vers la banlieue. Elle se rappelle qu'à l'époque, «*rue Saintonge, rue Charlot, il y avait encore des petites industries. De la lunetterie, de la petite métallurgie. Le IIIe était un arrondissement populaire*». Depuis, elle a observé l'embourgeoisement du quartier, l'oubli de son histoire populaire, la disparition de nombreux commerces de bouche.

Les ventes à la découpe parachèvent cette évolution en chassant les familles de la petite classe moyenne. Parmi les anciens locataires du 14 rue Froissart, Emmanuelle Bailache, assistante de direction, et son mari François, responsable en restauration, font partie des rares occupants qui ont pu se porter acquéreur de leur appartement. Ils ont signé une promesse de vente pour leur deux-trois pièces : 55 m<sup>2</sup> pour 288 000 euros. «*Acheter, on y pensait, mais à une échéance plus lointaine.*» La vente à la découpe a précipité leur décision. Un héritage tombé à pic leur a permis de franchir le pas. «*Les autres locataires nous connaissent. Ils savent qu'on a eu une opportunité pour acheter. On garde de bons rapports*», s'excuse presque le couple, solidaire de ses voisins. Confirmation des locataires : «*Il n'y a pas d'animosité. On ne les considère pas comme des traîtres passés de l'autre côté de la barrière.*»

Mark Brunnarius, directeur d'un bar restaurant, et Frédéric Dumont, monteur images, vivaient eux aussi au 14 rue Froissart depuis 2001. Ils ont quitté l'immeuble il y a quelques mois pour le XXe arrondissement. A proximité du cimetière du Père-Lachaise, ils ont acheté un «*petit appartement de 40 m<sup>2</sup> avec balcon*», délaissant le deux pièces qu'ils occupaient : «*Trop cher pour notre budget. Et puis l'appart était bien pour une location, pas pour un achat.*» Frédéric dit qu'il a «*mal vécu cette histoire*» de congé pour vente : la visite de l'huissier qui vient signifier qu'il faut acheter ou partir, l'impression d'être

chassé d'un quartier qu'on aime. *«Quand je repasse rue de Bretagne, j'ai un petit pincement. On habitait au coeur de Paris, j'avais mes habitudes. Avant, je faisais tout à pied»*, dit-il. Sensation de déracinement que confirme Mark : *«Maintenant, quand on sort, on dit : on va en ville.»*

(1) Selon le décret du 22 juillet 1999, quand une vente à la découpe concerne un immeuble de plus de dix logements, l'opérateur doit organiser une réunion des locataires préalable à l'envoi de congés pour vente, ce qui n'a pas été fait dans le cas de Bertile Levy.