

## **Les fractures de la France (9/10).**

**A Paris, les classes moyennes n'arrivent plus à se loger. « La Croix » explore les fractures que le « non » a révélées au sein de la société française.**

A Paris, il y a ceux qui ont la chance d'être déjà logés et ceux qui ont la malchance de devoir chercher maintenant leur appartement. Entre les deux, une différence de plusieurs centaines d'euros à la location, plusieurs dizaines de milliers d'euros à l'achat : le prix de la flambée de l'immobilier parisien depuis 1998.

Cette différence de taille, Nathalie en a pris conscience brutalement. Jusqu'à très récemment, la jeune femme se croyait à l'abri de la crise immobilière. Non seulement parce que cette mère de famille de trois enfants, webmaster mariée à un ingénieur chimiste, gagne confortablement sa vie. Mais surtout parce que, depuis trois ans, elle louait sans souci un grand appartement de 100 m<sup>2</sup> pour 1 700 Euro environ par mois, au **42, rue de Chaligny**, un charmant immeuble de briques beiges donnant sur une rue arborée du 12<sup>e</sup> arrondissement, un quartier plutôt prisé du sud-est de la capitale. Mais le 6 décembre dernier, elle reçoit un courrier de son propriétaire qui lui apprend qu'il souhaite vendre son logement et qu'en conséquence sa famille devra quitter les lieux à l'échéance de son bail, dans six mois. · moins qu'elle ne souhaite acheter son appartement. Prix proposé : 5 800 Euro le m<sup>2</sup> !

« Ça a été un coup de massue, raconte-t-elle aujourd'hui. On pensait bien acheter un jour ou l'autre mais on ne pouvait pas sortir comme ça 580 000 Euro. Alors on s'est mis à courir les agences et, là, on a été complètement affolés par les prix. » Selon la Chambre des notaires parisiens, fin 2004, le mètre carré dans l'ancien coûtait en moyenne 4 587 Euro, avec des hausses dans tous les arrondissements, des quartiers très prisés du centre (6 968 Euro dans le 6<sup>e</sup>) aux plus populaires de l'Est (3 768 Euro dans le 20<sup>e</sup>). Alors qu'on annonçait une décélération, le prix du mètre carré a encore pris 14, 2 % en 2004. Après des mois de recherches frénétiques, Nathalie et son mari ont quand même opté pour un appartement de 100 m<sup>2</sup> dans le 11<sup>e</sup> arrondissement voisin. « C'était le moins pire qu'on ait pu trouver dans nos moyens ! » Le prix du compromis : 450 000 Euro tout de même, acquittés grâce à des solidarités familiales et à un emprunt sur 20-25 ans dont le

remboursement mensuel coûte plus cher au couple que son ancien loyer.

Nathalie sait maintenant que l'ensemble de ses voisins du 42, rue de Chaligny pourraient eux aussi faire brusquement connaissance avec la crise de l'immobilier. En février dernier, ils ont appris qu'une société espagnole, la Renta Corporacion, venait d'acquérir l'immeuble en bloc pour un montant de 7 millions d'euros (« soit 2 000 Euro du m<sup>2</sup> selon nos calculs », précise un voisin) et souhaitait le vendre appartement par appartement à un prix avoisinant les 6 000 Euro le m<sup>2</sup>. Une sacrée plus-value ! Après avoir bouleversé, dans les années 1990, de nombreux quartiers parisiens populaires, **le phénomène de la vente à la découpe** touche désormais des arrondissements plus prisés. En 2004, il a concerné 6 378 appartements, soit 15 % des ventes à Paris.

Au 42, rue de Chaligny, aucun des locataires n'a les moyens d'acheter à ce prix. La perspective fait même sourire Ariane. Cette libraire de 32 ans vit avec son ami, intermittent du spectacle, au septième étage de l'immeuble, dans un deux-pièces chaleureux rempli de bobines de films et de drôles d'objets rigolos. · deux, ils gagnent moins de 2 000 Euro nets par mois et déboursent 600 Euro, charges comprises, pour le loyer de leur 45 m<sup>2</sup>. « Déjà, quand on a emménagé, il y a huit ans, c'était une affaire. Aujourd'hui, c'est un trésor. » Car si les loyers parisiens ont moins flambé que les prix à l'achat, ils sont quand même nettement à la hausse. Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), en 2004, le loyer du mètre carré dans le secteur privé était en moyenne de 15,60 Euro, soit 4,2 % de plus qu'en 2003 et... deux fois plus qu'en province. Si le propriétaire est tenu de s'aligner sur l'indice du coût de la construction (4,81 % au quatrième trimestre 2004) pour réajuster le loyer de ses locataires, en revanche, quand il en change, il peut fixer son nouveau loyer librement. Résultat : à la re location, les loyers ont augmenté en moyenne de 10,9 % en 2003.

Au cinquième étage, Joël pourrait lui aussi s'inquiéter. Il gagne 2 000 Euro nets et sa compagne Nelly 1 500 Euro. Un peu juste pour s'aligner sur les prix du marché quand on a une grande fille et un petit garçon et donc besoin d'un grand appartement. Mais Joël a de la chance : il a emménagé en 1986 dans son appartement, alors très délabré, et en échange de travaux, le propriétaire lui a proposé une « loi 1948 catégorie 2 B », qui lui permet de n'acquitter qu'un très faible loyer (700 Euro pour une soixantaine de mètres carrés) mais surtout d'avoir un bail reconductible de droit jusqu'à son décès. Bref, sauf défaut de paiement, il est quasi inexpulsable. En 2004, cette loi de 1948, qui a longtemps permis aux classes moyennes de se maintenir dans Paris, représente aujourd'hui moins de 4 % du parc locatif privé (contre 29 % en 1973).

Mais cette heureuse particularité n'empêche pas Joël de se mobiliser aux côtés de ses voisins. Ensemble, pour se défendre, ils ont créé une amicale de locataires, « Ceux du 42 ». Ils ont contacté l'association Droit au logement (DAL), qui n'a de cesse de dénoncer une autre conséquence de la crise du logement : alors que plus de 136 000 logements sont vides

dans la capitale, plus de 120 000 Parisiens vivent dans une situation de « surpeuplement aggravé ». Le lundi de Pâques, le DAL a installé deux familles dans des appartements vides du 42, rue de Chaligny. Depuis, Fatima, sa fille de 10 ans et son garçon de 2 ans, vivent au troisième. Quelques photos au mur, deux ou trois meubles nus, Fatima n'a pas encore vraiment osé s'installer dans ce trois-pièces dont elle n'arrive pas à deviner la surface. Depuis qu'elle est arrivée d'Algérie en 2002 pour rejoindre son mari français, elle n'a connu que des galères de logement. Le studio de banlieue pour elle, sa fille, son mari et sa belle-mère, d'abord, puis, quand il a fallu partir, une longue succession d'hôtels sociaux infestés par les cafards, de centres d'hébergements bruyants...

Et pourtant, avec ses 1 100 Euro d'allocations familiales, elle estime qu'elle pourrait payer un logement HLM. Mais la liste d'attente est longue : plus de 102 000 en 2004, alors que seuls 10 000 à 12 000 logements sociaux ou intermédiaires sont attribués chaque année. Paris souffre en effet d'un grave déficit : alors que la loi impose aux municipalités un quota de 20 % de logements sociaux, la capitale plafonne à 14, 5 %. Pour redresser le tir, la Mairie de Paris s'active en tâchant de racheter des immeubles à forte mixité sociale. C'est ce qui pourrait arriver au 42, rue de Chaligny, les locataires assurant avoir eu des engagements de Jean-Yves Mano, l' élu au logement.

Karine, qui habite au cinquième dans un grand appartement lumineux, n'attendra peut-être pas jusque-là. « On a la chance d'avoir un apport, explique cette jeune maman juriste, mariée à un contrôleur de gestion, et on gagne bien notre vie, alors on va peut-être chercher à acheter. » Mais pas à Paris : trop cher, même pour ce couple de cadres sup, qui gagne pourtant « plus de 3, 5 fois le montant du loyer » de leur actuel appartement, qui est de 1 500 Euro. Le couple mise donc plutôt sur la banlieue. Au-delà du périphérique, les prix sont certes plus bas. Mais à force d'accueillir les exilés de la capitale, ils battent eux aussi des records. En Seine-Saint-Denis, qui ne bénéficie pourtant pas d'une réputation favorable, les prix à l'achat ont grimpé de 17, 5 % en 2004.

**BIRCHEIM Nathalie**