

Paris, la capitale qui chasse ses classes moyennes au profit des spéculateurs et des touristes

Written by Frédéric Bourdel

Tuesday, 18 October 2005

Depuis deux décennies, la capitale française se vide de ses classes moyennes et défavorisées (et de ses jeunes). Elle devient un étonnant mélange de musée de luxe et de villégiature « branchée » pour élites internationales. Malgré l'inflation des discours politiques de droite comme de gauche sur ce sujet, le processus se poursuit inexorablement et, sauf effondrement des coûts de l'immobilier ou décisions politiques radicales, cette conséquence exemplaire de la « globalisation » non maîtrisée conduira Paris à devenir dans quelques années une belle coquille à moitié vide, comme les stations balnéaires hors saison.

C'est aussi l'illustration flagrante de l'incapacité des baby-boomers vieillissants (et enrichis), qui de facto pilotent les décisions de la ville (Delanoë et auparavant Chirac et Tibéri) et de l'Etat (toujours Chirac, et De Villepin ou Sarkozy) concernant Paris, à penser autrement qu'en terme d'intérêts égoïstes, directs et de court terme. Qui peut s'étonner ensuite qu'une large majorité des Français n'aient plus confiance dans leur classe politique, tous partis confondus, quand cette classe là se désintéresse d'un des droits fondamentaux du citoyen, celui d'avoir un logement décent et pérenne.

Commencée dans les années 80, l'éviction des ouvriers et employés au profit des classes moyennes nationales s'est prolongée dans les années 90 et 2000 par la chasse de ces mêmes classes moyennes au profit des classes aisées nationales et internationales. Cette nouvelle étape porte donc directement la marque de la globalisation devant laquelle se sont « couchés » les élites politiques de l'Union européenne, au prétexte qu'elle était « irrésistible » et pour la vraie raison que leurs « mentors » (et non pas leurs électeurs) en sont les vrais bénéficiaires.

Si le cas peut se reproduire dans de nombreuses capitales, c'est à Paris qu'il est devenu un cas d'« école » ! Si Bruxelles a pu donner à l'urbanisme le terme de « bruxellisation », décrivant le processus d'auto-destruction par une ville de ses propres richesses urbanistiques et architecturales, on peut parier que Paris est en passe d'enrichir le vocabulaire urbanistique du mot de « parisation », processus conduisant une ville à se débarrasser de ses habitants pour les remplacer par des « investisseurs » individuels ou collectifs motivés en premier lieu par la spéculation.

A une petite échelle, Monaco en fournit un autre exemple. C'est en effet une ville où une partie importante des tours qui désormais hérissent la Principauté accueillent des

appartements sans même un compteur d'eau ou d'électricité. L'acheteur n'a aucunement l'intention d'y vivre. C'est juste un « investissement ». Le phénomène « fiscal » qui génère cette dynamique sur Monaco est remplacé à Paris par le facteur « capitale mondiale », qui assure (en tout cas les investisseurs le pensent) une croissance sans fin du prix de l'immobilier dans cette ville où un nombre toujours croissant de personnes « aisées » dans le monde voudront avoir un pied-à-terre.

Car c'est également une « pied-à-terrification » de Paris qui est en cours. Une proportion importante des nouveaux acheteurs ne viennent pas y habiter. On voit ainsi se répandre dans la capitale un phénomène classiquement limité à quelques enclaves de l'Ouest de Paris (grandes avenues autour de l'Etoile, plaine Monceau, 7^e et 8^e arrondissement). Désormais, Saint Germain des Prés, Montparnasse, Le Marais, Bastille, Bercy, et j'en passe, deviennent aussi les cibles de cette « pied-à-terrification » qui voit chasser l'habitant à demeure pour être remplacé par un visiteur de passage un mois par an tout au plus.

A titre d'exemple, loin des quartiers « historiques » de la capitale, il suffit de jeter un coup d'œil à la façade du tout nouvel immeuble situé au coin de la station Cour Saint-Emilion dans le 12^e arrondissement et du Parc de Bercy pour comprendre l'ampleur du phénomène. Situé dans un des nouveaux quartiers de Paris, développé depuis 10 ans seulement, près du périphérique Est, on est en effet à l'opposé des zones traditionnellement aisées des Champs-Élysées ou de l'Avenue Foch. Pourtant le succès populaire de ce quartier neuf a généré une forte demande d'y habiter de la part des Parisiens. Or, malgré cette demande locale, un rapide regard sur la façade de l'immeuble mentionné permet de vérifier qu'un grand nombre d'appartements sont inoccupés depuis des mois. Et pour cause : près de 40% des appartements de ce tout nouvel immeuble (vendu à 100%) restent totalement vides d'occupants car leurs propriétaires les ont achetés soit pour spéculer, soit en temps que « pied-à-terre » parisien !

En plein milieu d'une zone développée pour accroître l'offre de logements sur Paris et rééquilibrer l'Est de Paris en terme d'activités économiques et culturelles, alors qu'il y a une pénurie généralisée de logements sur Paris, la Ville et l'Etat laissent 40% d'un nouvel immeuble être « squatté » par les spéculateurs et les élites internationales nomades ; tout ça sur fond de promesses et de discours promettant de lutter précisément contre ce type de tendances.

Et dans ce nouveau quartier de Bercy, il semble que les élites politiques française et parisienne n'aient pas fini de faire la preuve de leur désinvolture par rapport aux attentes des habitants de la capitale. Toute une série d'immeubles accueillant des classes moyennes va être mise en vente à la découpe, par une filiale du Crédit Agricole[1], d'ici le printemps 2006, à des prix bien évidemment prohibitifs pour les actuels locataires (enseignants, journalistes, musiciens, cadres moyens, jeunes ménages) qui ont essuyés les « plâtres » du quartier il y a 10 ans. Ils seront certainement remplacés eux aussi par 40% de logements vides servant la spéculation ou l'utilisation épisodique. Tout ça sur fond d'investissements immobiliers ayant bénéficié de facilités fiscales (donc d'aides de l'Etat)[2].

Pourtant des solutions existent. Il existe ainsi une solution générale et structurelle comme en Allemagne, qui ne connaît pas la folie immobilière de la France ou du Royaume-Uni : un bail de location n'est pas résiliable par le propriétaire sauf non paiement du loyer. C'est le moyen le plus simple et le plus efficace pour couper court à la spéculation immobilière dans les grandes villes. A ce qu'on sache le parc immobilier allemand n'est ni vétuste, ni délabré ; ce

qui prouve bien que c'est une solution économique viable. Qu'attendent donc les maires et l'Etat pour proposer une telle évolution ?

A court terme, il suffit de taxer très fortement toute vente d'appartement résultant d'un refus de renouvellement du bail de location par le propriétaire, rendant ainsi cette opération peu rentable pour le vendeur. Enfin, il serait utile d'introduire un très fort différentiel d'imposition entre les habitants permanents d'un appartement et ceux qui ne l'utilisent que de manière épisodique de manière à dissuader fortement cette deuxième catégorie[3].

Une capitale, une grande cité active, n'a pas vocation à devenir un musée, habité de manière épisodique. Laisser une telle tendance se développer c'est condamner une ville au déclin. Bien entendu c'est argument importe peu à des élites qui ne s'intéressent qu'à leurs intérêts à court terme.

Alors, faisons plus simple, au niveau européen (car cette tendance concerne aussi des villes comme Londres, Madrid, au niveau national et au niveau local, en tant que citoyen refusons de voter pour des partis politiques qui ne présenteront pas demain des propositions sérieuses et durables pour empêcher l'éviction des locataires au profit des spéculateurs et des amateurs de « pied-à-terre ». Le « droit au logement » n'est finalement que l'héritier du « droit à la terre » qui inspira les révolutions d'hier. Alors aux armes Parisiens ?

Frédéric Bourdel
Reims (France)

[1] Le slogan du Crédit Agricole, « la banque près de chez vous » peut devenir « la banque qui vous vire de chez vous ».

[2] En l'occurrence, les facilités dites « Méhaignerie » du nom d'un des actuels barons de l'UMP le parti au pouvoir en France : revenus des 10 premières années de location imposables au titre des revenus fonciers, sans application possible du régime micro-foncier, après déduction forfaitaire de 25 % (contre 14 % normalement) pour les investissements réalisés entre le 01.01.90 et le 31.12.97.

[3] Cette solution conviendrait également aux villes et villages européens qui font face à de grandes variations de population du fait du tourisme, concentrant sur un mois ou deux l'utilisation de leurs infrastructures qu'ils doivent pourtant développer sur l'année entière.

Write Your Comments

Bien vu ;)

Written by on 2005-10-18 13:26:23

C'est l'évidence....

Et quand Paris sera vidée de son tissu populaire??? Qu'advientra-t-il??? Les speculateurs revendront aux autres speculateurs? Aïe....

Paris ville morte....

Written by on 2005-10-18 14:18:56

Le phénomène que vous décrivez qui va en s'accroissant ces dernières années va effectivement dépeupler Paris mais va également vider de sa substance la capitale. Car qu'est-ce qui fait la vie d'une ville ? Les commerçants, les artistes, les employés, les cadres, les ouvriers, tous ceux qui ont quelque chose à y faire et qui y vivent quotidiennement. Malheureusement tous ceux là partent car même les personnes ayant des revenus corrects ne peuvent payer des loyers complètement déconnectés de la réalité.

Mais bon, peut-être les touristes se contenteront-ils de quelques magasins de luxe, salons de thé et magasins haut de gamme ? Après tout, on vieillit tous et les personnes âgées n'aspirent-elles pas au calme et à la propreté ? Enfin je parle de personnes âgées riches car les autres seront elles aussi parties !!! Houla, ça va être sympa tout ça !!!! J'ai hâte d'y être !
Les locataires découpés sont regroupés

Written by on 2005-10-19 00:10:22

Si vous connaissez des adresses d'immeubles découpés ou des locataires découpés, signalez-le sur le site suivant :

<http://www.federation-locataires-westbrook.org/>

Paris ville morte

Written by on 2005-10-19 09:33:34

Bravo pour cet article. Que la classe politique se réveille enfin.

Taxe maximale foncière sur les logements non occupés, voilà la remède.