



Immobilier : pourquoi la classe moyenne est chassée de Paris

■ Le prix moyen du mètre carré frôle les 7 000 euros

Avec une hausse moyenne de 9% depuis le début de l'année, acheter un logement à Paris devient presque impossible pour une catégorie croissante de salariés : ouvriers, employés et

désormais cadres sont chassés de la capitale, où le prix du mètre carré avoisine 7 000 euros. Dans trois arrondissements, il a même dépassé 9 000 euros. ■

A Paris, acheter un logement devient quasi impossible

La hausse des prix exclut du marché toute une partie de la population : ouvriers, employés et, désormais, les cadres

Avec un prix moyen du mètre carré frôlant les 7000 euros, et trois arrondissements où il dépasse 9000 euros, Paris est une ville désormais inaccessible à ceux qui n'ont que leur salaire pour vivre.

Quelques jeunes parviennent à acheter leur premier logement, parce qu'ils n'ont pas d'enfant et se contentent de petites surfaces dans les quartiers périphériques et, surtout, parce qu'ils sont fortement aidés par leurs parents. Des héritiers, en somme. Ainsi, Marguerite, (qui tient à garder l'anonymat), danseuse. Cette intermittente du spectacle dispose de revenus stables (22000 euros par an) et occupe un modeste 40 m², dans le 13^e arrondissement, acheté par ses parents en 1995, au prix de 60000 euros. L'appartement est aujourd'hui estimé 220000 euros et lui est donné en partage avec sa

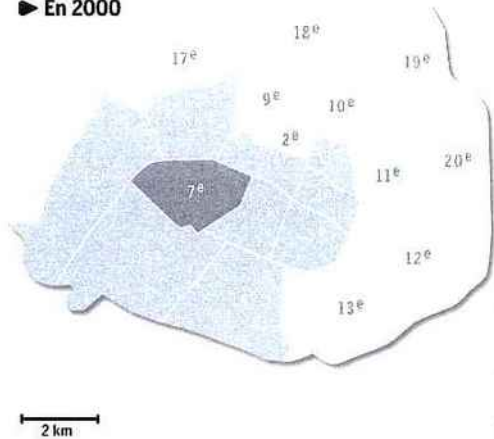
sœur, à qui elle doit racheter sa part, soit 110000 euros. L'opération est possible grâce à ses économies (23000 euros) et un endettement sur dix-huit ans, avec des mensualités de 600 euros.

La folle course des prix parisiens élimine sans pitié les projets d'achat des ménages modestes. Selon les notaires, seules 1,1% des acquisitions, dans Paris, en 2010, ont été conclues par des ouvriers, alors qu'ils étaient encore 2,4%, en 2000. Les employés ne forment plus que 7,6% des acquéreurs, contre 16%, il y a dix ans. A l'autre bout de l'échelle sociale, les cadres, professions libérales, artisans et commerçants sont presque majoritaires (49,3% des acheteurs), et les professions intermédiaires se maintiennent (31,3%). *« Les Parisiens, qu'ils soient locataires ou propriétaires, payent un lourd tribut au logement : leur taux d'effort est*

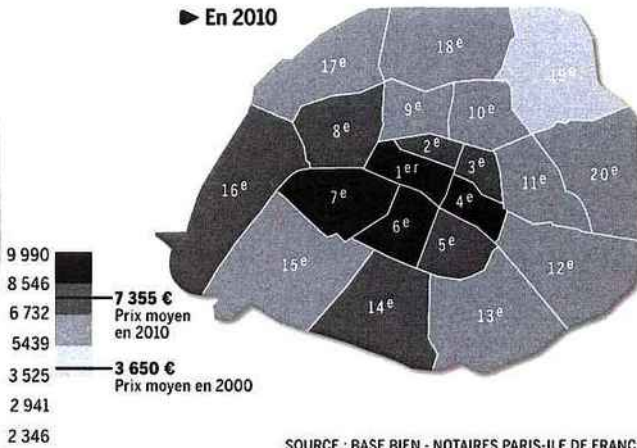
En 10 ans, le prix moyen du m² a plus que doublé

PRIX DU M² À PARIS, en euros courants

► En 2000



► En 2010



SOURCE : BASE BIEN - NOTAIRES PARIS-ILE DE FRANCE

Une occupation étrangère parfois à plus de 20 %

« Pour les biens exceptionnels, au-delà de 6 millions d'euros, notre clientèle est à 90 % étrangère et recherche un pied-à-terre qu'elle n'occupera que quelques semaines par an », indique Thibaud de Saint-Vincent, fondateur de l'agence Barnes. Ceux qui viennent de Londres, New York ou Genève les trouvent abordables. Les étrangers, à commencer par les Italiens, constituent 7 % des acquéreurs à Paris. Ce taux grimpe dans certains quartiers : 22,7 % aux Halles, 27 % dans le Marais Vivienne, 22 % dans le Marais Saint-Merri, 32 % à Notre-Dame, 21 % à Saint-Germain-des-Prés et 26 % aux Champs-Élysées.

record, de 22 % de leurs ressources, contre 18 % au plan national, alors que leurs revenus sont déjà supérieurs de 34 % à la moyenne nationale », analyse Audry Jean-Marie, chargé des évolutions sociétales à l'Atelier parisien d'urbanisme.

Avec des revenus plus élevés, les Parisiens sont moins riches que les provinciaux à cause de la cherté du logement. Paris essaie de conserver ses travailleurs-clefs, infirmières, professeurs des écoles, policiers, conducteurs de bus et de métro, dans la ville qu'ils font fonctionner : « Il n'y a pas une semaine où nous n'attribuons pas un logement social à une infirmière ou une aide soignante, car c'est une priorité de la municipalité », confie Jean-Yves Mano, adjoint (PS) au maire de Paris, chargé du logement.

Seuls des cadres dirigeants bar- dés de stock-options et de bonus,

des stars du show-business et les nouvelles fortunes de l'Internet et de la finance peuvent s'acheter de beaux appartements familiaux.

La pression sur les prix est d'autant plus forte que les investisseurs, effrayés par la Bourse, cherchent frénétiquement un placement sûr. « Un Français de Londres travaillant dans la finance a liquidé son portefeuille boursier et m'a chargé d'acheter, pour 15 millions d'euros, une dizaine de beaux appartements à louer », confie M. de Saint-Vincent. « Que conseiller à une veuve qui dispose d'un million d'euros ? Sûrement pas la Bourse, mais l'immobilier », renchérit maître François Carré.

Dans le prestigieux programme de 191 appartements de Cogedim, sur l'ancien site de l'hôpital Laennec, dans le 7^e arrondissement de Paris, près de la moitié des biens

sont destinés à devenir des pied-à-terre ou des investissements locatifs. « Un couple d'Aix-en-Provence s'est offert un 42 m², dans le quartier des Champs-Élysées, pour 410 000 euros, avec l'intention d'y venir de temps en temps et de le louer à des vacanciers », raconte Denis Martin, de l'agence Laforêt, du 8^e arrondissement. La municipalité s'inquiète de cette « pied-à-terrisation » de Paris : « La location meublée à la semaine se développe et les effectifs scolaires dans les écoles des quartiers dégringolent », déplore M. Mano.

Peu d'offres disponibles

Paris connaît, en outre, une grave pénurie de logements disponibles. Il ne s'est vendu que 421 logements neufs, en 2009, contre 3100, en 1999. « Et quand les prix augmentent, la mobilité,

c'est-à-dire le nombre de déménagements, diminue, peu d'appartements se libèrent et il n'y a pas d'offres disponibles », explique Audry Jean-Marie. « J'ai quatre fois moins de biens à vendre qu'en 2007, et tous sont issus de successions », confirme Denis Martin.

Les familles, même très aisées, à la recherche de grands logements sont donc poussées hors de la ville ou du quartier auquel elles sont attachées. Une famille bourgeoise traditionnelle, avec un père cadre aux revenus confortables et ses quatre enfants dans les écoles privées alentour, locataire d'un immeuble du quartier de la Muette vendu à la découpe, n'a pu aliéner les 2 millions d'euros qui auraient pu l'en rendre propriétaire. Direction : un quartier meilleur marché. « Pour acquérir un appartement familial, de 150 à 200 m²

dans les beaux quartiers, aujourd'hui, il faut une épargne conséquente, de 500 000 euros, ou être déjà propriétaire, et des revenus autour de 20 000 euros par mois », calcule M. de Saint-Vincent. L'affaire est donc à la portée de moins de 1 % de la population.

Le raisonnement est aussi implacable pour les autres quartiers : « Locataires dans le 14^e arrondissement et disposant d'un budget conséquent, de 850 000 euros, nous ne trouvons rien à ce prix », déplore Luc, 43 ans, père de famille, avec deux petits enfants : « Ai-je eu tort de rester locataire plutôt que de me lancer, plus jeune, dans l'accession ? », s'interroge-t-il. « Pour s'immuniser contre la hausse des prix, il faut monter dans le train de l'inflation le plus tôt possible », lui répond maître François Carré. ■

Isabelle Rey-Lefebvre