

Île-de-France &amp; Oise, Paris

## Les « découpés de Montparnasse » s'inquiètent

Au 26, avenue du commandant Mouchotte (XIV<sup>e</sup>), quelque sept cents locataires et propriétaires sont inquiets des conséquences de la cession de ce vaste immeuble par Gecina à Ogif.



Les locataires du groupe Marie Montparnasse, les immeubles au-dessus de la gare Montparnasse, sont menacés par une vente à la découpe. Céline Carez

Par Céline Carez

Le 26 novembre 2017 à 17h42

Que vont devenir les locataires qui n'ont pas les moyens de racheter leur appartement en vente à la découpe ? Sont-ils menacés ? Verront-ils leurs loyers revus à la hausse ? Leurs baux modifiés ? Que réservent les prochains mois aux locataires mais aussi aux téméraires qui se sont lancés dans l'achat ?

Au 26, avenue du commandant Mouchotte (XIV<sup>e</sup>), à l'angle de l'avenue du Maine, où quelque sept cents locataires et propriétaires cohabitent, l'inquiétude est palpable. Des appels à une réunion de collectif d'habitants sont placardés dans les halls des immeubles locatifs.

La partie en location de cette grande barre en L des années 1960 avec sa façade au look de bureau en verre et métal, perché au-dessus de la gare Montparnasse avec vue sur le jardin Atlantique, est en vente par appartement, ou autrement dit, à la découpe. Le tout a été cédé par Gecina à Ogif.

Au printemps dernier, quelque 120 ménages (sur les 300 appartements) se sont portés acquéreurs de leur appartement avec une décote d'environ 40%, c'est-à-dire du quasiment 5000€ le m<sup>2</sup>. Pas cher pour Montparnasse... Mais en échange, interdiction de vendre avant 6 ans afin d'éviter la spéculation.

Pour beaucoup, la question de l'achat ne s'est pas posée... « Il m'aurait fallu trouver 400 000€ », regrette Mathieu, cadre quadra, locataire d'un 67m<sup>2</sup> à 1750€. « Sans apport, les banques n'auraient pas voulu me prêter cette somme ». En revanche, Mathieu, se pose la question des conditions de renouvellement de son bail. Contacté, Gecina se veut rassurant : « L'accord entre Gecina et l'organisme social OGIF prévoit la préservation des conditions prévues au bail des locataires en place. OGIF sera propriétaire en Janvier 2018."

Mathieu n'est cependant pas sûr d'avoir loupé l'occasion du siècle... « Le piège d'acheter ici, c'est les travaux à venir : parking et surtout façade » (voir encadré).

Au même 10<sup>e</sup> étage, sa voisine, Jenny Astruc, 84 ans, la doyenne des locataires, entrée dans l'immeuble en 1963, il y a cinquante-quatre ans, n'avait pas non plus les moyens. Cette ancienne actrice de cinéma, handicapée, attachée à son 42m<sup>2</sup> baigné de lumière, loué 700€ par mois, est au vu de son âge et sa situation, inexpulsable !

Reste que les « Mouchottiens » ne sont pas au bout de leur peine... En plus du stress de la vente à la découpe, ils vont devoir subir en bas de chez eux les travaux gigantesques à 300M€ menés par Unibail : rénovation du boulevard, gare Montparnasse, hôtel Pullman, galerie marchande « Gaieté », bibliothèque municipale Vandamme et au dessus, construction d'un immeuble de soixante-deux HLM, d'une crèche. Bilan ? Plus de trois ans de travaux, de poussière et de nuisances sonores en bas de leurs fenêtres.



## **La note salée de rénovation énergétique**

« Un mur-rideau en verre. Des déperditions de chaleur en hiver, et trop chaud en été! ». C'est ainsi que Patrice Archier, l'un des habitants, membre du conseil syndical de l'immeuble, par ailleurs expert immobilier, résume le challenge architectural et énergétique qui attend les occupants de cette barre construite en 1963, loin de préoccupations écolos actuelles...

La mise aux normes énergétique de la façade du 4-40, avenue du Commandant-Mouchotte (XIVe) « pourrait être de l'avis d'Éric Blanchet, président du conseil syndical de l'avenue du Commandant Mouchotte onéreux et compliqué » pour les propriétaires en place et au grand dam des « découpés » de Gecina qui viennent de se porter acquéreur. « Nous sommes en train de faire des études de la structure de la façade dans le cadre Éco-rénovons Paris » (le programme de la mairie de Paris qui encourage la rénovation énergétique des immeubles d'habitat privé, NDLR). Sauf qu'un spécialiste a évalué son coût à 24M€ soit 40 000€ en moyenne pour chaque propriétaire d'appartement (entre 30 000 et 70 000€ selon la surface).