

# «Village» à vendre à Montparnasse

Les locataires d'un immeuble devront acheter leur appartement ou déménager.

Situé au milieu d'un ensemble de barres modernes qui entourent la gare SNCF, l'immeuble fait partie du petit Manhattan de Montparnasse. Avec ses 17 étages et ses 13 cages d'escalier, il s'étale tout en longueur rue du Commandant-Mouchotte. Le bâtiment comprend 783 logements de toute taille – du studio au six pièces – appartenant à deux sociétés foncières, la Sefimeg (426 appartements) et le GFC (357).

Il y a trois mois, la Sefimeg a annoncé son intention de vendre tous ses logements provoquant étonnement et inquiétude «au village». Car, les «Mouchottiens» – comme s'appellent eux-mêmes les locataires – assurent vivre dans leur grand ensemble comme des villageois. Ailleurs, les barres évoquent anonymat et mal de vivre. Du côté de Montparnasse les habitants parlent au contraire de leur «univers convivial», d'un immeuble «où tout le monde connaît tout le monde». L'ancienneté des locataires – dont la moitié est là depuis une vingtaine d'années –, leur appartenance majoritaire à la classe moyenne intellectuelle, la situation géographique particulière du bâtiment situé sur une dalle en dénivelé avec la rue, forgent une sorte d'identité commune.

Comme dans tous les villages, la rumeur y sévit. Il y a près d'un an, celle concernant la vente des logements a commencé à s'amplifier. Vers la mi-novembre 1996, la Sefimeg a convoqué les locataires dans une salle du rez-de-chaussée de l'immeuble pour leur confirmer son intention de vendre. «L'immense majorité des habitants a reçu cette annonce comme une agression», affirme Gérard Champalou, de l'association des locataires Maine-Montparnasse. Car, légalement, la marge de manœuvre laissée aux habitants est réduite: soit ils achètent leur appartement, soit ils doivent se résoudre à quitter les lieux, les baux arrivant à expiration n'étant pas renouvelés.

Cette perspective déstabilise plus d'un locataire, à commencer par les plus anciens. Une centaine d'entre eux sont là depuis l'achèvement de l'immeuble (1966-67). Aujourd'hui, ils ont souvent entre 55 et 70 ans. «On ne devient pas propriétaire à l'âge de la retraite. Voilà qu'au bout de trente ans de résidence, on nous dit que nous n'avons d'autre choix que d'acheter ou partir», s'indigne Jacques Chieze qui, à 69 ans, ne se voit pas souscrire un emprunt sur quinze ans pour acquérir son appartement. Et puis il y a tous ceux qui n'ont ni les capacités d'acheter, ni les



La moitié des occupants de l'immeuble de la rue du Commandant-Mouchotte y habitent depuis vingt ans.

moyens de louer un appartement identique dans un autre immeuble du quartier. Car les ménages habitant à Mouchotte depuis plus d'une décennie ont des loyers généralement inférieurs à ceux du marché. «Je suis dans une véritable impasse», s'angoisse un locataire. Il acquitte actuellement 5000 francs par mois pour un F4. Mais son bail expire d'ici la fin de l'année et, à ce jour, il n'a pas de solution de rechange.

Société cotée en bourse, la Sefimeg fait pour sa part de l'arbitrage de patrimoine. Elle cède des immeubles pour en acheter d'autres. A Mouchotte, le prix de vente des appartements s'étale de 13150 francs le mètre carré pour les bas étages à 17150 francs pour les niveaux élevés. Mais les locataires-occupants bénéficient d'une réduction de 10 % à laquelle s'ajoute une remise de 0,5 % par année d'ancienneté. Ainsi une locataire du 12<sup>e</sup> étage résidant dans l'immeuble depuis trente ans va acheter son quatre pièces 1,08 million (lire ci-contre). A

ce jour, seulement une cinquantaine de ménages (sur 426) se sont déclarés acquéreurs alors que les délais donnés par la Sefimeg pour bénéficier des réductions expirent le 21 mars. «L'essentiel est de rester», proclame dans ses tracts l'association des locataires qui promet de «défendre tout le monde» – ceux qui veulent de-

meurer locataires comme les acquéreurs.

Une position qui semble difficile à tenir: l'annonce de la vente a semé la discorde et la suspicion au «village». Des amis de trente ans ne s'adressent plus la parole. Des antagonismes presque idéologiques sont apparus. Les acheteurs sont soupçonnés «d'être des al-

liés objectifs de la Sefimeg», «des collabos». Des habitants se sont laissés aller à des comparaisons historiques douteuses. «Lorsque nous serons expulsés, vous nous verrez au bas de l'immeuble avec nos valises. Alors, comme les juifs sous l'Occupation, on vous fera un signe de la main», a lancé à un acheteur un partisan de la location.

La mécanique mise en marche par la Sefimeg fait un peu perdre les pédales aux Mouchottiens. L'immeuble, qui a eu ses clubs d'enfants, où les voisins ont partagé des diners, des vacances, vit au rythme de l'annonce de la vente. «Tout le monde ne parle que de ça dans les couloirs.» Le besoin de se loger, l'envie de continuer à vivre dans un quartier se trouvant brutalement confrontés à la stratégie patrimoniale d'une société d'investissements immobiliers. L'affaire a franchi les murs du village. Lundi, le Conseil de Paris a été saisi du problème à l'initiative de Pierre Castagnou, conseiller socialiste.

TONINO SERAFINI

## De gros travaux à prévoir

Situé au 12<sup>e</sup> étage, le quatre pièces de 83 m<sup>2</sup> offre une vue généreuse sur Paris. La transaction réalisée sur la base de 1,08 million de francs met l'appartement situé au cœur de Montparnasse à 13000 F le mètre carré. Comparé au marché, le prix est attractif, d'autant que la Sefimeg prend à sa charge les droits de mutation (frais de notaire), équivalents à 10 % du prix de vente. Dans le quartier, la pierre s'affiche plutôt à 17000 F le mètre carré en moyenne si l'on se réfère aux statistiques de la chambre des notaires de Paris. Pour autant, les «Mouchottiens» ne réalisent pas l'affaire de leur vie en achetant leur appartement. Construit il y a trente ans, leur immeuble arrive à un âge où se profilent de gros travaux: toiture et façade notamment. En outre, le chauffage par le sol devra être changé à terme et l'électricité aura besoin d'une remise aux normes. Chacun de ces travaux se chiffrera par appartement à plusieurs dizaines de milliers de francs. Le prix de vente à tarif réduit d'aujourd'hui intègre en fait les dépenses ultérieures des futurs copropriétaires.



Olivier Strelli

PARIS 7, BOULEVARD RASPAIL 01 45 44 77 17  
BRUXELLES 72, AVENUE LOUISE (02) 512 56 07

INFO : PARIS 01 46 07 29 76 • BRUXELLES (02) 512 78 53

