

GOUTTE D'OR & TOIT

Qu'est-ce qui nous relie en premier lieu à un quartier ? Le fait d'y avoir un ancrage fort, d'y vivre, d'y trouver refuge. Le logement est une des questions prioritaires quand il s'agit de discuter de la qualité de vie : avoir un toit au-dessus de la tête et un habitat décent est un droit. La Goutte d'Or est depuis longtemps en prise avec ce sujet qui soulève le débat. Nous proposons de faire le point sur l'état du logement à la Goutte d'Or, des points faibles aux solutions d'avenir. Quel bilan tirer du plan de rénovation urbaine lancé il y a trente ans, en 1985 ? Dans quelles conditions vivent les habitants du quartier une fois qu'ils passent leur porte d'entrée ? Est-ce que la loi d'encadrement des loyers adoptée cet été avantage la Goutte d'Or ? L'arrivée d'une population économiquement plus aisée dans le quartier change-t-elle la donne ?

PISTES DE RÉFLEXIONS

- Dans quel état se trouve le parc immobilier de la Goutte d'Or ? (rénovation, insalubrité, urbanisme)
- Les conditions de logement dans le quartier garantissent-ils toujours une mixité sociale ? (gentrification, logements sociaux)
- Pourquoi la Goutte d'Or est un cas particulier à l'échelle de Paris en matière de logement ? (encadrement des loyers)
- Dans quelles conditions vivent les habitants du quartier ? (rencontres)

REVUE DE PRESSE

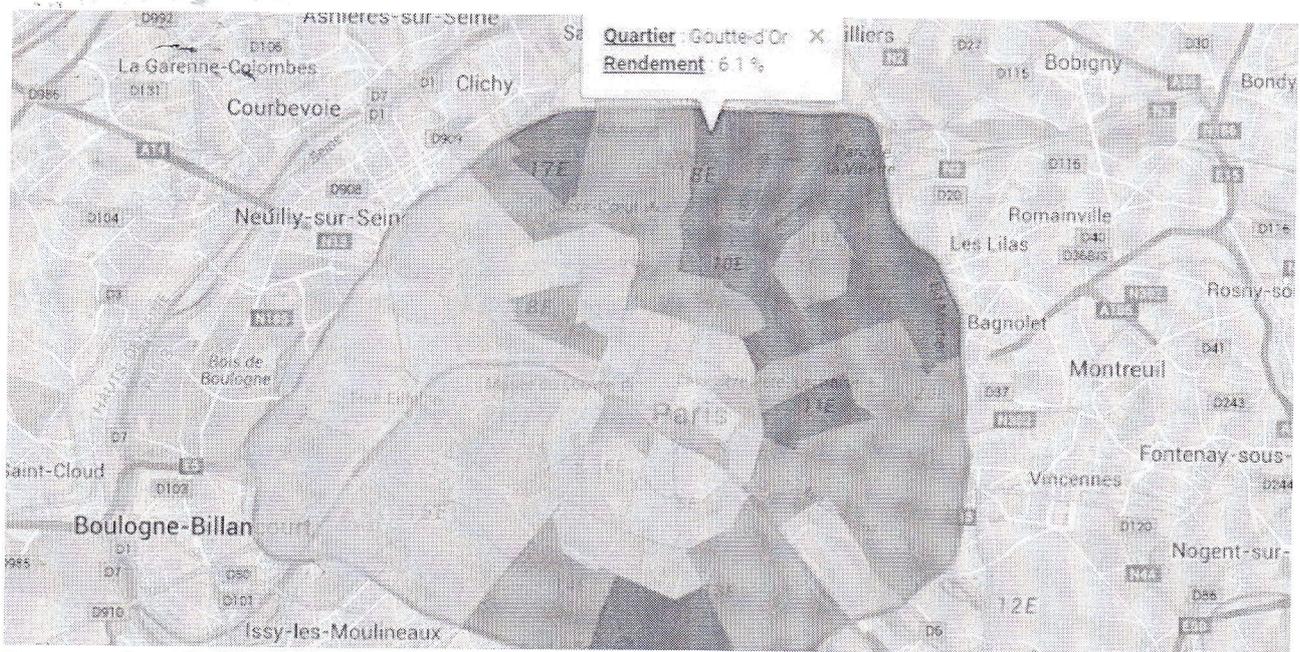
Challenges

Immobilier : Pourquoi il est plus rentable d'acheter à la Goutte-d'Or que dans le XVIe à Paris

Par Jean-Louis Dell'Oro

Publié le 25-09-2015 à 11h25. Mis à jour à 15h57

C'est paradoxal mais avec l'encadrement des loyers, les acheteurs devraient se ruer vers les quartiers les plus modestes de la capitale. Découvrez la carte des rendements locatifs à Paris.



Les quartiers du Nord-Est de Paris sont ceux qui ont le meilleur rendement. (C) Parisestimation.com

A Paris, l'encadrement des loyers risque de provoquer la fuite des investisseurs des quartiers huppés vers... les biens situés dans les artères les plus modestes de la capitale. Le site Parisestimation.com vient de dévoiler sa carte des rendements locatifs à Paris. Depuis le 1er août, les loyers ne peuvent plus dépasser un certain seuil (voir les loyers de référence ici) en cas de relocation. Un seuil qui change pour chaque zone de la capitale. L'avantage pour les propriétaires, c'est qu'ils peuvent désormais calculer avec exactitude leur rendement locatif maximal, et le comparer avec celui des autres quartiers.

A ce compte, c'est à la Goutte-d'Or qu'on trouve les biens les plus rentables, avec un rendement maximum moyen à 6,1% pour un studio. Ce rendement est calculé en rapportant le loyer de référence majoré de chaque zone au prix d'achat moyen constaté dans cette zone par les notaires au cours des douze derniers mois. Globalement, c'est au Nord-Est de la capitale que les rendements sont les plus élevés. Inversement, dans les beaux quartiers de la ville (au centre et dans le XVIe arrondissement par exemple), le rendement est moins élevé. Il est généralement compris entre 3 et 4%, toujours pour un appartement d'une seule pièce.

Différence à l'achat

Comment expliquer une telle différence? Tout simplement par les prix de vente. Un studio en bon état de 30 m² situé rue Saint-Georges dans le IXe arrondissement de Paris se négocie autour de 300.000 euros environ. C'est près de 40% plus cher que le même bien dans le quartier de la Goutte-d'Or (XVIIIe arrondissement) qui trouvera preneur à 210.000 euros. Or, cette différence ne se retrouve pas complètement dans le prix des loyers, en particulier depuis leur encadrement. Si on reprend l'exemple de notre studio, situé dans un immeuble haussmannien, son loyer maximum ne pourra plus dépasser 840 euros par mois dans le quartier Saint-Georges, contre 780 euros à la Goutte-d'Or... Sur l'année, cela représente un point de rendement supplémentaire dans le quartier populaire de la capitale.

Le rendement diminue avec le prix d'achat, mais également avec la surface de l'appartement, selon les calculs de Parisestimation.com. Le rendement brut moyen pour un studio dans Paris est de 3,8%, celui d'un 2 pièces de 3,3%, celui d'un 3 pièces de 3,2% et celui des plus grands appartements (4 pièces et plus) de 3%. Pour chaque catégorie de logement, le quartier de la Goutte-d'Or se retrouve dans les premières positions (voir infographie ci-dessous). A l'autre bout, Saint-Germain-des-Prés est l'un des quartiers les moins rentables (jamais plus de 3% de rendement).

Même loyer à tous les étages ?

Outre le fait de s'intéresser aux quartiers populaires, l'investisseur malin aura également tout intérêt à acheter un rez-de-chaussée, dont le prix est décoté à l'achat... mais pas au niveau des loyers ! En effet, les loyers de référence ne prennent pas en compte l'étage des biens, ni leur situation géographique au sein d'un quartier (proximité des petits commerces, métro, lieux culturels...). Les investisseurs locatifs risquent donc de s'intéresser de près aux biens habituellement moins chers puisque les loyers vont être progressivement lissés.

Si cette nouvelle carte des rendements locatifs va devenir un outil crucial pour les particuliers qui souhaitent acquérir un appartement afin de le mettre en location, il ne doit pas être le seul. Déjà, il s'agit ici d'un rendement brut, avant impôts. Ensuite, ce rendement brut est théorique. Certains éléments très importants ne sont pas pris en compte comme la vacance (difficulté à trouver un locataire), le niveau des loyers impayés, ou le turn-over des locataires (ce qui nécessite généralement davantage d'entretien).

Les Inrockuptibles

Pourquoi La Goutte d'Or résiste à la gentrification

22/08/2015 | 10h01

De nombreux quartiers de Paris sont sujets à une gentrification croissante. Le bastion populaire de la Goutte d'Or dans le XVIII^e arrondissement n'est pas épargné mais résiste davantage, notamment grâce à l'implantation de logements sociaux et au fort ancrage des commerces exotiques.

À la sortie du métro Château-Rouge, l'agitation règne sur le marché Dejean, autour des étals colorés de fruits et légumes exotiques, comme des concombres africains ou des melons à corne. Plus loin, ce sont des poissons fraîchement arrivés d'Afrique qui font concurrence aux étalages des boucheries halal. Ce quartier multi-ethnique du Nord-Est parisien est souvent considéré, à raison, comme l'un des derniers bastions populaires de la capitale. *“Ici, t'es en Afrique, lâche une femme accoudée sur son Vélib'. T'as beau ne pas y être, c'est tout comme.”*

Mais, à l'instar du Marais ou de la Butte-aux-Cailles avant lui, le quartier s'est embourgeoisé ces dernières années. Depuis les années 2000, les prix de l'immobilier ont considérablement augmenté à Paris et la Goutte d'Or n'a pas été épargnée, avec une augmentation de 144% entre 2002 et 2007. La gentrification a pourtant du mal à prendre. Un hasard ? Non. La politique de la mairie en matière de logement social est un premier élément d'explication.

Le logement social, frein à l'embourgeoisement

En 2001, la municipalité a lancé un grand plan de réhabilitation de la Goutte d'Or avec en ligne de mire les immeubles d'habitation insalubres surpeuplés et les hôtels meublés. Le mot d'ordre : détruire pour mieux reconstruire. Social de préférence. *“À chaque fois qu'on pourra racheter des immeubles pour en faire des logements sociaux, on le fera”*, assène Ian Brossat, adjoint à la maire de Paris chargé du logement. La municipalité souhaite à tout prix garder le contrôle du parc immobilier de la Goutte d'Or pour éviter une explosion des prix. En 2013, 30% des logements du quartier étaient des logements sociaux selon des informations de la mairie. Actuellement, c'est encore le quartier de la capitale où le m² est le moins onéreux, en moyenne 5 970 € contre 7 910 € à

Paris : Barbès se laisse pousser la moustache

Par Marie Ottavi — 13 novembre 2015 à 19:46

L'ouverture controversée dans ce quartier métissé de la Brasserie Barbès a agi comme le révélateur de la gentrification en cours.

C'est l'histoire d'un bordel permanent, «*auquel on s'habitue mais auquel on ne se fait jamais*». Le vieux sage qui se moque se fait appeler Mo. Il vit à Barbès, dans le XVIII^e arrondissement de Paris. Un carrefour plus qu'un véritable quartier, porte d'entrée de la Goutte-d'Or et de Château-Rouge, deux terres d'immigration - maghrébine depuis les années 20 dans la partie sud, subsaharienne depuis quarante ans côté nord. A première vue, l'ensemble reste dense, populaire (23 000 habitants et un peu plus de 22 % de logements sociaux) et commerçant.

Mais sur l'échelle de Richter de la pinte de bière, la terre a tremblé par ici le 30 avril. A l'ouverture de la Brasserie Barbès, le prix du demi-litre s'affichait à la carte entre 8,50 et 9,40 euros. Prohibitif. Un vent de critiques - de type ouragan - s'est alors abattu sur le bistrot neuf, jugé trop chic pour ce quartier que Fox News avait classé en «no go zone» en 2014. «*Instaurer les prix du Marais, c'est une bonne façon de sélectionner sa clientèle*», constate, amer, un riverain trentenaire.

Prêt-à-gentrifier. Bâti sur les ruines du magasin de tissus Vano parti en flammes en 2011, face à Tati et au cinéma le Louxor, monuments du patrimoine local, l'établissement joue les clignotants, alertant sur la mutation du secteur. L'arrivée des bobos pas assez riches pour se payer Montmartre mais pas vraiment motivés pour déménager en proche banlieue est annoncée depuis vingt ans. Mais cette fois, la mue semble enclenchée.

En trustant jusqu'au nom du quartier, la Brasserie Barbès a cristallisé le débat autour d'une gentrification rampante du XVIII^e prolo. Jean Vedreine et Pierre Moussié, qui ont monté l'affaire, représentent la nouvelle génération de brasseurs auvergnats de Paris. Les deux trentenaires ont du nez pour repérer les quartiers prêt-à-gentrifier : le Sans-souci et le Mansart ont relancé le sud de Pigalle, la fermeture des bars à hôtesse a fait le reste. Chez Jeannette a ouvert au moment où la rue du Faubourg-Saint-Denis, dans le X^e, devenait de moins en moins kurde. Tandis que le Floréal, rue du Faubourg-du-Temple, a consacré l'embourgeoisement du nord du canal Saint-Martin. «*Pourquoi Barbès ne serait pas aussi chic que Pigalle ?* renvoie Jean Vedreine. *C'est presque insultant pour les gens qui vivent ici. C'est une brasserie de 900 m² qui vend de l'alcool. Par définition, on brasse tous types de gens.*»

Au pied de son bar, à l'angle des boulevards Barbès et la Chapelle, les usagers du métro (ils étaient 9,4 millions à valider leur ticket à la station en 2014, auxquels il faut ajouter les fraudeurs) croisent moult vendeurs de clopes, une prédicatrice, un camion de CRS, des garçons qui distribuent des prospectus pour «*maître Michel, guérisseur*». On n'est jamais loin d'un réchaud à cacahuètes. Côté Tati, il y a majoritairement des femmes. Côté brasserie, beaucoup moins. Certaines rues sont traditionnellement masculines. C'est d'ailleurs l'un des dossiers de la mairie de l'arrondissement : «*améliorer la liberté de*

circulation des femmes», annonce Eric Lejoindre, maire PS du XVIII^e depuis 2014.

On trouve de tout à Barbès, pour peu qu'on se renseigne : du Subutex (substitut à l'héroïne), des fixies à 100 euros (un vélo à pignon fixe coûte entre 300 et 3 500 euros dans le commerce), des sèche-cheveux tombés du camion, du cannabis, du crack... Anissa (1), vendeuse d'une boutique de vêtements de cérémonie, vit en banlieue. Pour le prix ? *«Pas du tout, ici la qualité de vie est trop mauvaise. C'est sale et il y a trop de bagarres et de voleurs.»* A deux minutes de là, Sonia travaille dans l'épicerie de son mari, rue de la Goutte-d'Or. Algéro-normande, elle habite ici depuis une vingtaine d'années. *«Des jeunes sont arrivés dernièrement mais ils sont vite repartis. Ils n'étaient pas prêts à ce genre d'endroit. Pourtant, le quartier n'a plus rien à voir avec l'époque où je suis arrivée. Il n'y avait pas d'éclairage et certaines rues ressemblaient à des coupe-gorge. De ce côté-là, ça va mieux. Mais mon loyer d'environ 1 000 euros [pour un quatre pièces] a augmenté de 200 euros en dix ans.»*

Le prix du mètre carré reste parmi les plus bas de Paris mais, comme ailleurs dans la capitale, il n'a fait que monter : 6 200 euros le mètre carré au deuxième trimestre 2015 contre 5 160 euros en 2010. A Paris, la moyenne est de 7 880 euros. La réhabilitation des immeubles insalubres a été le premier stade de mutation du quartier, à l'image de la rue Myrha, longtemps cœur du trafic de drogue, aujourd'hui très majoritairement remise aux normes.

La ville de Paris veut attirer les classes moyennes dans son parc de logements à prix modérés. C'est d'ailleurs son meilleur argument pour *«créer de la mixité»* et *«enrayer le processus de gentrification»*, juge Ian Brossat, adjoint à la mairie chargé du logement. Le maire du XVIII^e entend pour sa part *«empêcher qu'un ghetto de riches ou de pauvres se développe, notamment pour pallier l'évitement scolaire, trop important»*.

[...]

(1) Les prénoms ont été changés.

Marie Ottavi

>>> http://next.liberation.fr/vous/2015/11/13/paris-barbes-se-laisse-pousser-la-moustache_1413281