CENTRE DE PARIS

La révoluti

Depuis quelques années, les quatre premiers arrondissements vivent une lente et invisible mutation. Entre le spectre de la muséification et l'espoir d'un renouveau.

Cinq ans que les Halles, présentées jadis comme le projet phare de la mandature, défraient la chronique architecturale sans résultat visible. Deux ans que les équipes de LVMH, recluses dans les bureaux désertés de la Samaritaine, tentent d'inventer un avenir au grand magasin. Deux ans également que les élus débattent du transit automobile dans le centre de Paris pour accoucher, dans le Plan de déplacements de Paris, d'un vague projet d'*« espace civilisé »* sur les axes les plus fréquentés à l'horizon 2020. Quelques idées, beaucoup d'encre, et toujours rien. C'est que les quatre arrondissements centraux ne se laissent pas enfermer aisément dans les plans des aménageurs. Tout comme dans une vision muséale qui les transformerait en une vitrine d'un Paris désormais réservé aux touristes et aux investisseurs étrangers.

Le centre de Paris n'est pas seulement un musée. Il est aussi un carrefour de communications, un lieu de production, et un quartier d'habitations. C'est peut-être l'une des grandes surprises du dernier recensement. Les 1er, 2e, 3e et 4e arrondissements, qui avaient perdu la moitié de leur population en 30 ans, se sont stabilisés depuis 1999 au-dessus de 100 000 habitants. L'hémorragie est terminée. Mieux, ils seraient le terreau d'une intense sociabilité. Arrivé il y a sept ans, le dessinateur Laurent Lolmède, habitant d'un HLM de la place Sainte-Opportune (1er), a découvert une *« vie de quartier bien plus poussée que dans le 20e. Les gens qui sont réellement d'ici parlent beaucoup entre eux. Même si les écarts sociaux sont parfois vertigineux. On s'en rend compte en envoyant ses gamins à des goûters d'anniversaire, organisés dans de superbes apparts ou des grands hôtels du coin »*.

Le centre de Paris, modèle bienheureux de mixité ? Oui et non. La stratification sociale y est tout aussi présente qu'ailleurs. Seulement, la différence ne se fait pas forcément sur le revenu. Plutôt sur le « lien à la terre ». Il y a les sédentaires, et puis les nomades. Les premiers se divisent en deux castes. A l'ouest de la rue du Louvre, les grandes dynasties du quartier Palais-Royal-Opéra, dernier bastion oriental de la grande bourgeoisie parisienne. A l'est, les familles de classe moyenne ayant acheté des appartements il y a vingt ans, quand le ventre de Paris et ses humeurs (prostitution, circulation, activités artisanales) re-

Valerio Vincenzo pour ParisObs

on silencieuse

froidissaient encore les ardeurs des agences immobilières.

Mais ces populations anciennes ne sont plus majoritaires, loin de là. A chaque vente d'appartement, leurs positions s'effritent un peu plus. Les vieilles propriétaires restées aux anciens francs disparaissent, les familles de trois enfants prennent le large, et le marché se charge de sélectionner les nouveaux arrivants : 20 € le m² minimum à la location, 7 000 à 10 000 € à la vente. A ce prix-là, le profil des acheteurs ne varie guère : *« Des cadres très sup sup*, note Elisabeth Bourguinat, porte-parole d'Accomplir, l'une des associations les plus dynamiques du quartier des Halles. *Ils partent tôt, ils reviennent tard, vous avez peu de chances de les croiser dans une assoce ou à la sortie de l'école ! »*

Ces nouveaux habitants nomades, souvent célibataires et sans enfant, sont des inconditionnels du pied-à-terre : ils vont, viennent, se font livrer, reçoivent, puis disparaissent. Des touristes dans leur propre quartier, aussi peu visibles que les étrangers, qui depuis dix ans investissent massivement *(lire p. 14)* dans les arrondissements centraux. Peu présents physiquement, ces nouveaux venus n'en marquent pas moins le territoire. L'offre commerciale est le meilleur indice de cette lente mutation avec la multiplication des traiteurs pour yuppies dans des quartiers pittoresques comme Montorgueil. Et comme les enseignes de fringues grand public fleurissent le long des grandes voies de communication, la quête d'un kilo de tomates fraîches relève de plus en plus du parcours du combattant. A une succession de villages se substitue un étrange millefeuille, où cohabitent des populations situées aux extrémités de l'échelle sociale. Chaque étage vit séparément, sans presque jamais se croiser. Reste la question-clé pour les édiles et aménageurs : qui satisfaire ? Les anciens habitants, encore suffisamment présents pour pousser la Ville à la modération sur le projet des Halles, ou les yuppies nomades que LVMH a échoué à draguer avec une Samaritaine façon Bon Marché ? Sans oublier… les banlieusards et les touristes, qui bien que rarement consultés demeurent les premiers usagers des Halles et de tous les grands axes de circulation du quartier.

■ **Morgane Bertrand et Gurvan Le Guellec**

LES CHIFFRES

■ **102 300** habitants en 2006, soit 2 000 de plus qu'en 1999 (4,7% de la population parisienne).

■ **54%** de célibataires, contre 49% à Paris (2006). Et seulement 16,8% des ménages sont des familles contre 22% à Paris (1999).

■ **4,7%** de logements sociaux, 2,6% dans le 2e et 6,8% dans le 4e (14,15% à Paris).

■ **5,4%** de foyers fiscaux soumis à l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF), contre 5,2% à Paris. Ils sont 7,2% dans le 4e et 6,8% dans le 1er, mais 3% dans le 2e et 4,7% dans le 3e.

Sources : Insee, ministère du Budget, Préfecture de Paris-DGI, Observatoire des familles parisiennes.

Place aux riches !

Petit à petit, les vieilles tribus du centre se font déloger par une population bien plus aisée. Et aussi plus nomade. En deux mots : pousse-toi de là que je m'y mette...

Classes moyennes En péril

Toujours la même antienne. *« Les difficultés des classes moyennes dans le centre de Paris ? Parlez-en à Alain Le Garrec. »* La tête de file du PS aux élections de 2001 dans le 1er est effectivement au cœur des problématiques de son quartier. Son immeuble, à trois pas du Louvre, est en passe d'être vendu. Pour l'ancien informaticien et ses voisins, une seule alternative : racheter au prix fort ou prendre la poudre d'escampette.

Le phénomène des congés-ventes se généralise dans tous les arrondissements centraux. *« Il y a encore quelques années, on trouvait des propriétaires âgés peu conscients des loyers pratiqués alentour,* note Jacques Boutault, le maire Vert du 2e, *mais ils disparaissent peu à peu, et les héritiers raisonnent rarement comme leurs grands-parents. »*

Les seuls à s'en sortir sont les prévoyants comme la famille Bourguinat, propriétaire d'un appartement biscornu, au 7e sans ascenseur, acheté par monsieur pour quelques milliers de francs *« à l'époque du trou des Halles »*. Ou bien les heureux bénéficiaires des 4,7% de logements sociaux.

Plus compliquée, la situation des nombreux intellos précaires, qui coûte que coûte cherchent à rester au contact du microcosme culturel parisien. *« On les voit souvent en fin d'année se présenter à la caisse d'action sociale,* soupire Jacques Boutault, *aux premiers frimas, ils n'arrivent plus à honorer leur facture d'électricité. »* ■ **G. L. G.**

Les nouveaux venus Le yuppie style

Avant d'y venir en tout anonymat, Jack Lang s'est renseigné auprès de son camarade Aidenbaum, maire PS du 3e. *« Dis-moi, Pierre, il paraît qu'il faut absolument manger aux Enfants-Rouges. »* Pierrot n'a sûrement pas démenti. Sauvé in extremis de la destruction, le marché de la rue de Bretagne est sa grande fierté.

L'endroit a de quoi surprendre. D'ailleurs, est-ce encore un marché ? Avec ses grandes tables d'hôtes s'intercalant au milieu des étals des détaillants… et ses meules de gorgonzola atteignant le cours de l'or en barre, on peut légitimement se le demander. A nouvelle offre, nouvelle demande. Le titi postmoderne du centre de Paris est peu regardant sur les prix. Pourvu qu'on s'adapte à ses envies. Cet hédoniste fortuné désoriente ses voisins. Discret, il se fond le soir venu dans la foule des branchés. Pour le démasquer, il faut se lever tôt. On le croise alors, en costume-cravate, se dirigeant vers le RER qui le mènera à Charles-de-Gaulle, ou la Défense, selon son degré de globalisation. Hé oui, le nouveau fort des Halles n'est ni plus ni moins qu'une déclinaison locale du yuppie new-yorkais. Il accumule les stock-options. Mais, homo ou célibataire endurci, n'a pas renoncé à sa vie de polochon. Le centre de Paris lui offre l'impression d'être au cœur de l'animation. Seul souci : *« Depuis quelques années, le quartier perd un peu de son âme,* regrettent François, juriste d'affaires et son ami Antoine, psychanalyste. *Les commerces de bouche disparaissent au profit de la fringue branchée. A force, tout s'unifie sur le modèle du Marais. »* ■ **G. L. G.**

Photos : Valerio Vincenzo pour ParisObs

● **Au marché des Enfants-Rouges, rue de Bretagne (3e).**

Old school Les héritiers se tassent

Ils sont la permanence vieille France du centre. Vissés à l'ouest du 1er depuis quatre générations. Grandes familles de notaires, banquiers, commissaires-priseurs, ils ont hérité d'immeubles entiers ou d'appartements de 250 m² entre l'Opéra et la place Vendôme. Leur credo : la gardienne d'immeuble, le tablier en vichy qui pare leur progéniture à l'école privée Saint-Roch, l'entre-soi des fêtes de paroisse. Mais pour échapper au déracinement, il faut faire des concessions. Face au casse-tête de l'indivision, pas d'autre solution que de découper les appartements : un frère dans « les pièces de réception », l'autre dans les parties privées, les trois enfants tassés dans une chambre, et un compteur électrique pour tous. Le retour du collectivisme ? ■ **M. B.**

Ecoles cherchent élèves

Pour faire le plein, les quarante-trois maternelles et élémentaires ouvrent leurs portes : elles accueillent des élèves d'autres secteurs, ou des enfants d'employés du quartier.

Avec un mètre carré à plus de 8 000 € et 54% de célibataires (contre 49% à Paris), le centre-ville n'est pas ce qu'on appelle un quartier familial. Quand les parents migrent vers la périphérie, ils embarquent leurs enfants. Et là, les directeurs d'école tremblent : comment ne pas fermer boutique ? Pourtant, en cette rentrée, deux classes viennent d'ouvrir dans le 3e et une dans le 2e. *« Il y a une nette différence entre les 2e et 3e arrondissements d'un côté, les 1er et 4e de l'autre »*, précise Eric Ferrand, adjoint de Delanoë chargé des affaires scolaires.

Au nord de l'axe Etienne-Marcel-Francs-Bourgeois, les écoles font à peu près le plein, alimentées par le pic démographique des années 2000, 2001 et 2002 et les enfants des commerçants asiatiques, qui habitent à plus de 70% le secteur Gravilliers (3e) ou dans le Sentier (2e). De quoi assurer le remplissage. Mais *« les 2e et 3e arrondissements sont aussi les deux seuls du centre à avoir des écoles en Réseau d'éducation prioritaire (REP)*, explique Eric Ferrand. *Avec un seuil à 25 élèves par classe, on remplit plus vite ! »* Quatre des cinq maternelles du 2e, et la moitié des primaires du 3e, sont en REP. Un statut tantôt mérité, tantôt… hérité, et plus très justifié. Dans certains cas, les établissements concernés doivent même refuser des demandes de dérogation ! Un luxe que ne sauraient se payer les écoles des 1er et 4e. *« Là, tous les ans, il y a risque de fermeture. Et je me bats systématiquement contre »*, martèle Eric Ferrand. Lorsqu'un nouveau directeur arrive en poste, son édile lui explique cash la couleur : ici, pour maintenir les écoles à flot, on dit oui à bon nombre de dérogations. A la rentrée 2006-2007, les primaires de ces arrondissements comptaient près de 25% d'élèves n'habitant pas le secteur. Avec des championnes, comme la primaire de la rue Cambon (1er), prise entre boutiques de luxe et bureaux, ou l'élémentaire de la rue de l'Ave-Maria (4e), entre le Village Saint-Paul et le quai des Célestins. Après avoir chuté, ses effectifs ont été stabilisés à 25 élèves par classe ; mais sur les 174 bambins, 34% ne dorment pas dans le quartier ! *« Chaque année, je vois 2 ou 3 familles qui partent*, commente le directeur d'une école voisine. *Cette rentrée, ce sont des employés qui ont eu un deuxième enfant et qui sont allés à Saint-Mandé. J'ai aussi un couple de cadres qui se sont installés dans le 20e. Mais leurs enfants continuent à fréquenter l'école. »*

Les quelques nouveaux arrivants comblent aussi les chaises vides : enfants de cadres sup qui occupent un an leur appartement de la place des Vosges entre deux missions à l'étranger, de familles recomposées plus aisées que les trentenaires, d'avocats, de médecins… Reste enfin une poignée de chanceux : les rejetons des salariés qui travaillent dans le quartier. Eux n'ont pas besoin de dégoter une fausse adresse pour faire admettre leur progéniture dans l'école du coin. Bienheureux commerçants, employés du Musée du Louvre (1er), de la BN rue de Richelieu (2e), de la Garde républicaine (4e) ou des mairies d'arrondissement, qui caressent souvent l'espoir de voir entrer leurs petits, dans la foulée, à l'élitiste collège Charlemagne, à Saint-Paul. ■ **Morgane Bertrand**

● **Les établissements des 1er et 4e, secteurs les plus menacés.**

QUAND LE PRIVÉ DÉBORDE

Dans l'école élémentaire publique de la rue d'Argenteuil (1er), seulement 131 élèves cette année, les anciennes salles de classe ont été transformées en bureaux administratifs. Presque en face, à la primaire Notre-Dame-de-Saint-Roch, les 400 enfants se relaient sur les étroites terrasses de l'immeuble qui font office de cours de récré. Alors que les écoles publiques du centre n'ont cessé de perdre des élèves depuis 15 ans, les privées débordent. A la maternelle Saint-Sauveur, rue Montorgueil (2e), la salle des profs accueille aussi des ateliers, la cour sature à 60 élèves et l'escalier, *« on vit dedans »*. Et pourtant, elle garde la cote. Dans le 2e, le privé a séduit 15% des élèves en 2006, contre 9% en 1995. Explication ? Ici comme dans le 3e, *« il y a une part d'évitement des écoles en Réseau d'éducation prioritaire, plus défavorisées »*, avance Eric Ferrand. Dans les 1er et 4e, où le privé représente 32% à 38% des élèves scolarisés, c'est plutôt une tradition. On y trouve des établissements prestigieux type Francs-Bourgeois (4e), dans le 1er des familles encore adeptes de l'uniforme, et partout, des enfants de commerçants. ■ **M. B.**

Ces propriétaires invisibles

Italiens, Américains ou Britanniques achètent en masse dans le centre de la capitale. Pour louer, à prix fort, aux touristes. En face, les voisins parisiens font grise mine.

Tous misent sur la pierre. Venus d'Europe, d'Amérique ou d'Australie, ils sont devenus les conquérants convoités de l'échiquier immobilier parisien. Depuis cinq ans, les étrangers font main basse sur les quartiers phares de la capitale. Un engouement qui ne se dément pas. Au contraire. Alors que ces transactions immobilières rebutaient encore notaires, banquiers et acquéreurs eux-mêmes au début des années 2000, elles sont désormais ordinaires. *« Jusque-là, seuls les fonds achetaient*, relève Jérôme Dray, notaire. *Depuis, les particuliers étrangers ont investi le marché parisien. Sans être banales, ces opérations ne sont plus un souci. »*

Leurs aires de prédilection sont historiques, centrales et… romantiques, à en croire les spécialistes. Mésestimés hier, les environs de Montorgueil suscitent aujourd'hui la convoitise. Tout comme les abords d'Opéra qui attirent pour la proximité des Grands Magasins. Le Marais et l'île Saint-Louis restent les arrondissements mythiques que les étrangers s'arrachent, parfois à prix d'or. Dans le 4e, ils représentent 20% des ventes ! Parmi ces acheteurs frénétiques, les Italiens arrivent en tête du classement. A Paris, de loin les plus nombreux, ils constituent 45% des clients étrangers. Pierre Aidenbaum, maire du 3e, aime raconter à quel point il est du dernier chic pour un Milanais d'avoir son pied-à-terre autour du Musée Picasso : rue du Poitou, rue de Thorigny, rue Vieille-du-Temple… Il faut dire qu'acheter en France est pour eux un jeu d'enfant : leur système juridique est quasiment le même. En outre, estime Jérôme Dray, leur marché immobilier reste plus cher, et leur pouvoir d'achat supérieur.

Valerio Vincenzo pour ParisObs

La société de Susie Hollands se charge de loger des expatriés.

En quelques années, ils ont donc supplanté les Américains, seconds tenants du titre de meilleur acheteur. Pour ces derniers, les prix parisiens restent très accessibles. Et, malgré l'envolée des prix au mètre carré de ces sept dernières années, Paris fait toujours figure de place bon marché, pour les Anglo-Saxons. *« Les Irlandais qui ne peuvent plus acheter chez eux arrivent en masse »*, confirment les spécialistes. Ils se délocalisent, à l'image des Français, contraints de se reporter sur l'Espagne, le Portugal ou le Maroc, faute de pouvoir devenir propriétaires en France.

Une migration des placements immobiliers durables, à en croire Tahminae Madani, courtier en prêts pour les investisseurs étrangers : *« Chacun essaie aujourd'hui de se construire un patrimoine. Pour faire un bon investissement, la France est une destination sûre. »* Idéale pour ces cadres, artistes, gérants, professeurs, tous issus des CSP++, dont les revenus annuels oscillent en moyenne entre 50 000 et 150 000 dollars. Les plus aisés d'entre eux ont déjà investi dans la pierre. *« Propriétaires de leur résidence principale, ils disposent souvent d'un second bien dans leur pays d'origine. Ils veulent en prime offrir quelque chose à leurs enfants dans la ville de leurs rêves. »*

Ces clients, Gilles Oury, notaire à Paris, les voit défiler toute l'année dans son étude. *« Des amoureux du quartier Latin et de l'île Saint-Louis »*, explique-t-il. Certes. Mais l'image d'Epinal du quinquagénaire américain qui s'offre le nid de ses rêves résiste mal à l'examen. Si une poignée d'entre eux partage son temps entre Paris et les Etats-Unis, la très grande majorité fait là un pur investissement. Objectif : rentabiliser l'achat d'un appartement qu'ils occupent à temps partiel, en le proposant à la location saisonnière. Soit douze mois sur douze à Paris, où les touristes défilent à flots continus.

Des pied-à-terre rentables

En cinq ans, le phénomène de la location temporaire a explosé. Une manière pour les étrangers d'allier coup de cœur et coup financier. *« Depuis le dernier krach boursier, tout le monde a pris peur*, explique Tahminae Madani. *Les gens misent sur l'immobilier et se diversifient dans plusieurs pays. Depuis 2001, c'est ce qui les pousse à acheter à Paris. Anglais, Irlandais, Américains veulent un pied-à-terre, d'accord. Mais rentable »*, explique-t-elle. Exigeante, pragmatique cette

clientèle ne jure que par les quartiers où la demande touristique culmine. Ce qui explique le conformisme des choix géographiques, jusque-là rivés sur le centre. *« Les plus aventureux osent Montmartre mais pour l'heure, ils sont rarissimes : les quartiers non centraux rebutent*, estime Porter Scott. *Même les environs du 16e ou de la tour Eiffel sont peu attractifs, faute de petits commerces. »* Ce directeur d'une agence de location temporaire compte beaucoup sur la refonte des Halles pour attirer des clients étrangers, souvent rétifs aux aires réputées insécurisantes. *« Les Américains sont pointilleux*, insiste-t-il. *Ils ont une pure approche business. »* Gouvernement stable, sécurité, prestations pointues : leurs critères d'investissement sont précis.

Studios et petits deux-pièces ont rarement leur faveur. Ils leur préfèrent des appartements de 60 à 100 m² et plus. *« J'ai vu des Californiens demander des 200 m²*, raconte Galenya Dubois, directrice de la clientèle internationale de Flat Hunter, une société spécialisée dans la recherche d'appartements. *Il faut leur expliquer que ces produits sont rares à Paris et démesurés pour eux. »* Investir dans un immeuble sans ascenseur est également exclu pour ces traqueurs de rendement. Avec eux, le marché s'emballe, en particulier dans le centre. *« Les étrangers sont conscients qu'ils paient plus cher dans ces quartiers*, estime Niel Danieli, actionnaire d'une agence de location temporaire. *Mais c'est la garantie du retour sur investissement. »* Quitte à payer plus que les Français. Pour mieux louer. A prix fort.

Le défilé de touristes

Une aubaine pour les agences spécialisées dans la location temporaire pour touristes. En cinq ans, elles se sont multipliées : elles sont désormais une grosse vingtaine à proposer leur portefeuille d'appartements sur le Net. Réservations des clients, accueil et intendance : en l'absence des propriétaires, elles prennent tout en charge. Moyennant 30 à 40% du prix de la location. C'est le cas de I love Paris Apartments, l'agence de Porter Scott. Pendant vingt ans, cet Américain a loué ses propres appartements à des touristes. En 2004, il est passé à la vitesse supérieure et s'occupe désormais du patrimoine immobilier de propriétaires étrangers. *« Lié à l'internet, ce business modèle est récent*, théorise-t-il. *Avant, pour louer un bien, il fallait passer par annonces. C'était long, fastidieux et cher. Désormais, un clic suffit. »*

Avec Paris Apartment Tour, Niel Danieli s'est lui aussi engouffré dans la brèche voici trois ans. Selon lui, un appartement bien situé est assuré d'un taux de location de 75 à 90%. Le moindre deux-pièces se loue 1 500 à 1 900 euros par semaine. *« Au départ*, raconte-t-il, *beaucoup de propriétaires se demandent s'ils doivent opter pour la location à temps plein pour Parisiens ou la location temporaire pour touristes. »* Ils tranchent vite : risques d'impayés, usure plus élevée, le locataire classique a mauvaise presse. Contrairement au touriste, gage de séjours éclair, faciles à gérer : *« Le vacancier vient pour dormir, prend un petit déjeuner et repart. Non seulement il abîme moins, mais le propriétaire peut accéder à son appartement librement. »* Conséquence : 80% des étrangers louent leur bien à des touristes.

Sur ce marché de niche, la concurrence fait rage. Mais la croissance est au rendez-vous. Depuis 2004, Tahminae a doublé son portefeuille clients chaque année, notamment dans les 3e et 4e arrondissements. Forte de quelque 65 appartements sis dans le centre, l'agence de Niel Danieli enregistre une croissance de 20% par an. Quant à Porter Scott, pour faire la différence, il a revu sa cible et tablé sur des prestations haut de gamme, loin du tout Ikea qui prévaut souvent dans le secteur.

Le centre, cité-dortoir

Susie Hollands, elle, est spécialiste de la location à moyen terme, de trois mois à un an pour expatriés ou cadres en formation. Ses deux-pièces, loués 2 000 euros par mois, partent comme des petits pains, et les étrangers s'arrachent ses trois-pièces loués à 2 500 euros mensuels. De quoi transformer Paris en cité-dortoir. Un changement de population qui n'est pas au goût de tous. *« Les gens se sentent envahis*, note Porter Scott. *La réalité, c'est que Paris devient une cité touristique. »* Certains autochtones se plaignent du bruit, du passage incessant. Fugace et volatile, le voisinage des touristes échappe au lien social. Et dérange. Une réaction que les agences veulent tempérer en informant leurs clients : *« C'est à nous d'insister sur les règles du vivre ensemble qui prévalent en France »*, relève Susie Hollands.

Anne, qui vit rue Montmartre depuis des années, ne partage pas cet optimisme. Selon elle, le quartier de Montorgueil est désormais sous l'égide des touristes : *« Les propriétaires tiennent un discours sur le plaisir d'acheter à Paris. En réalité, leur logique, c'est faire du fric. Cela aurait pu décloisonner des quartiers repliés sur eux-mêmes. Mais ça ne fonctionne pas : dans les faits, il y a moins de respect de la vie en communauté. »* Elle pointe les allées et venues, la gestion fantaisiste des poubelles – *« le tri sélectif, c'est fini »* – et les entorses aux règles de la vie quotidienne : *« A force de zapping et d'anonymat, il y a encore moins d'entraide entre voisins. »*

Maire du 4e arrondissement, Dominique Bertinotti a vu l'île Saint-Louis se métamorphoser avec l'irruption de résidents non permanents : *« Un vrai problème pour les commerces, tous dédiés aux seuls touristes. »* Le visage de son immeuble a changé : *« Autrefois, il y avait une infirmière, un couple de postiers, une employée, un psychanalyste. Aujourd'hui, il y a des locataires étrangers qui tournent. Je ne peux plus citer les noms de mes voisins, je n'ai plus de vie d'immeuble. »*

Dans le 2e, d'autres voisins déboussolés par ces va-et-vient perpétuels, pointent un hiatus : *« Il faut organiser des fêtes entre voisins. Mais on a de moins en moins de voisins durables. Les relations sont encore plus impersonnelles. »* En filigrane, perce l'inquiétude de ne plus pouvoir se loger à Paris : *« Pour une semaine, les touristes versent l'équivalent d'un mois de loyer aux agences »*, s'inquiète-t-on de palier en palier. Toutefois, ces pratiques ont donné des idées aux propriétaires permanents : l'été, ils louent leur appartement aux touristes. Sans passer par la case agence. ■ **Isabelle Curtet-Poulner**

GRIGNOTÉS COMME UN FROMAGE

Les étrangers en pincent pour le 4e : ils représentent 21,2% des ventes et s'offrent des appartements de 38,5 m² en moyenne. Des biens qui leur reviennent plus cher qu'aux Parisiens (7 930 € le m² contre 7 100 pour les Français). Une différence de prix qui s'observe dans tous les quartiers. C'est ensuite le 1er qui remporte leurs suffrages : ils représentent 16% des ventes. Tarif moyen des transactions : 240 000 €. Des sommes qui atteignent 290 000 € dans le 3e, où les étrangers emportent 14,8% des ventes. Vient enfin le 2e, moins prisé. Les étrangers totalisent 10,6% des ventes, et achètent en moyenne des appartements de 39 m² pour 290 000 €. Dans ce marché, les Italiens arrivent en tête : ils constituent 43% des étrangers acheteurs du 1er, 28% et près de 30% dans les 3e et 4e arrondissements. Loin devant les Américains (respectivement 20,4%, 15,7% et 16%). Derniers venus : les acquéreurs Canadiens, Anglais et Hollandais. ■ **I. C.-P**

Source : Base BIEN Notaires Paris-Ile-de-France.

La rue de Rivoli n'existe pas

Depuis que les riverains ne consomment plus au pied de chez eux, les commerces de l'axe peinent à trouver cible commune. De la Concorde au métro Saint-Paul, balade en 4 temps.

Rivoli, c'est l'Ocni, objet commercial non identifié. Jadis portée par deux grands magasins et la querelle quasi théologique entre les pro-BHV et les pro-Samar, la rue de Rivoli est aujourd'hui une artère traversante de près de 3 km, grouillante, carrefour improbable entre le luxe de la Concorde côté ouest et les enseignes grand public du Forum des Halles à l'est. Une rue sans identité. Sans attractivité touristique façon Champs-Elysées. Un temple de la fringue avec deux H&M (dont le premier magasin français, installé là en 1998) et la brochette Zara, Mango, C&A, Etam, Gap, Adidas et Esprit… Mais pas seulement. C'est aussi un centre commercial à ciel ouvert : Yves Rocher, Lissac, Habitat et récemment Darty y ont de belles implantations. Avec des clients hétéroclites : les banlieusards sortis de la bouche géante des Halles mais aussi les employés et les cols blancs de la capitale.

« Il n'y a pas une mais quatre rues de Rivoli », lance, fier de sa formule, Louis Meyniel, directeur du département Surfaces commerciales de CB Richard Ellis. Ces experts de l'immobilier tertiaire qui connaissent le marché parisien immeuble par immeuble conçoivent la rue en tronçons : les arcades du Louvre, le quartier de la Samaritaine jusqu'au boulevard de Sébastopol, la zone d'influence du BHV et enfin la partie Saint-Paul. Le seul point commun entre ces blocs commerciaux ? Une déconnexion complète avec les riches propriétaires des étages du dessus et une étonnante culture du secret qui entoure les futurs gros projets commerciaux.

● Sous les arcades, les touristes se baladent entre hôtels de luxe et foire aux souvenirs.

● Vers la Samar, les

De la place de la Concorde à la rue du Louvre : le mille-feuille des arcades

Visuellement, le paysage est détonnant. Du n° 180 de la rue de Rivoli à la place de la Concorde, un enchevêtrement de boutiques de souvenirs et sandwicheries bas de gamme côtoient de grands hôtels luxueux. Top Souvenirs, Souvenirs Center… déclinent la tour Eiffel de 2 à 20 €. En ferraille ou en peluche. L'installation de Marionnaud a été fatale aux petites parfumeries d'antan. Sur les étals, sweats et tee-shirts « Paris », les premiers ballons de rugby et autres gadgets siglés Coupe du Monde 2007. Absents, les gérants, parfois à la tête de plusieurs magasins, ont laissé à leurs vendeuses une recommandation : *« Ne pas parler aux journalistes. »* Les rares qui se risquent à rompre la consigne parlent de *« marges importantes »* (98 € le polo de rugby en jersey…) qui permettent de supporter des loyers élevés. *« Mais avec 4000 € à sortir chaque mois et un bail qui s'envole tous les neuf ans, c'est pas si intéressant »*, minimise le seul loquace de la bande. La place du Palais-Royal fait la coupure entre deux mondes. Du touriste lambda à l'étranger très fortuné du Louvre des Antiquaires. On disait la galerie marchande spécialisée en perte de vitesse. Le propriétaire des murs, la Société foncière lyonnaise (SFL), vient de décider de fermer la section Bijouterie située au sous-sol. Impossible d'en savoir plus sur les intentions de la SFL.

De la rue du Louvre au boulevard de Sébastopol : le quartier suspendu

Retour le 15 juin 2005 : la Samaritaine ferme ses portes à la suite d'études mettant en évidence des problèmes de sécurité dans le bâtiment. Une récente enquête de l'Atelier parisien d'urbanisme *(lire l'encadré)* dépeint un quartier « traumatisé ». Premier symptôme de la sinistrose : la présence de plusieurs locaux vacants sur la rue de Rivoli. Une première. Au n° 91, en face d'Adidas, au 57 et au 59 où étaient installés la boutique Côte à Côte et les bijoutiers Verlor. Deuxième indice : le faible turnover. A l'exception d'Esprit cet été, les grandes enseignes ne se pressent plus au portillon. Rien n'y fait, le temps est comme suspendu. Les sièges sociaux du luxe installés rue du Pont-Neuf n'ont pour l'heure rien impulsé, quant à la boutique Kenzo, elle sert de showroom plus que de point de vente. Seul Le Fumoir, café branché posé là sur le carrefour Louvre-Rivoli, détonne. *« Les enseignes sont dans l'hésitation et attendent de connaître le projet LVMH pour la Samar »*, ex-

plique-t-on chez CB Richard Ellis. Depuis l'annonce en 2006 d'un hypothétique pôle maison-art de vivre et cocooning pour 2011, rien ne filtre. Une nouvelle directrice du patrimoine, nommée en mars, phosphore. Pendant ce temps, la seule opération en cours, l'immeuble des Affiches parisiennes (n° 144), devrait bientôt abriter commerces et logements. Les petits commerces alimentaires, eux, essaient de sauver leur chiffre d'affaires : boulangerie, cafés, restaurants, supérettes s'adaptent. La boulangerie Julien, installée sur le bas de la rue Saint-Honoré, a refait le magasin. Avec ses salades à emporter et un rayon plus important de pains, elle vise la clientèle de bureaux. A chaque nouvelle implantation de siège social, les commerçants papotent. *« Créapole, l'école de création, va ouvrir une deuxième adresse rue du Pont-Neuf. Ça va nous amener des clients »*, anticipe déjà Mme Julien, installée là depuis 18 ans. Ici, on ne parle jamais des riverains. Dix pour cent seulement du chiffre, assure le gérant du G 20 rue des Bourdonnais. *« Il y a peu de familles. Les nouveaux propriétaires sont des couples et des étrangers, Argentins, Suisses et Américains. On les voit deux fois 15 jours chaque année. Je maintiens mon rayon bébé mais je me demande encore pourquoi… »* Pour survivre, la supérette fidélise des entreprises, une cinquantaine sont livrées en eau, champagne et fournitures.

« Autrefois, la Samar faisait le lien avec le tronçon des arcades. Aujourd'hui, elle agit comme un mur », explique Thierry Bognol, directeur associé du département commerce d'AtisReal, autre commercialisateur. En quittant la pyramide, les touristes aujourd'hui tournent le dos à Rivoli pour se balader sur le quai du Louvre.

jeunes banlieusards côtoient les employés parisiens.

Valerio Vincenzo pourParisObs

● Côté BHV, la clientèle francilienne se mélange aux habitués du Marais.

De Sébastopol à Saint-Paul : le BHV gagnant

Alors que la partie de Rivoli en amont de Sébastopol cherche encore sa vocation, on assiste selon l'Apur à *« un déplacement du pôle d'attractivité vers Châtelet et le BHV »*. L'autre grand magasin de Rivoli a-t-il profité de la fermeture de son principal concurrent ? Pas si simple, répond évidemment Christine Mondollot, directrice générale du BHV. La fermeture de la Samaritaine coïncide avec des changements d'équipe et de stratégie à la tête du groupe Galeries Lafayette qui a pris la direction du BHV. Dès le second semestre 2005, les chiffres se redressent. Moins jeune que sur la portion Samaritaine, la clientèle est plus mélangée, plus locale que sur le reste de la rue. Avec la montée en gamme revendiquée au moment de l'ouverture du magasin Hommes, le BHV a profité du développement vertigineux du Marais.

Autour de Saint-Paul : attention, ça va bouger !

C'est sur cette portion que les changements pourraient s'accélérer. Avec un bon réseau de commerces alimentaires côté Seine et le boom des rues perpendiculaires comme la rue de Sévigné, la rue des Rosiers ou la rue Pavée qui forment un petit quadrilatère de créateurs chics, cette portion de Rivoli se réveille. L'ancien Hôtel des Impôts du 4e a déménagé l'an dernier pour s'installer rue Michel-Lecomte dans le 3e. Avec 2 400 m² sur trois niveaux, l'ancien bâtiment doit être entièrement rénové pour accueillir des commerces. De la rue, rien n'apparaît. Mais derrière la façade, les commercialisateurs sont déjà sur le coup.

■ **Céline Cabourg**

SAMARITAINE : DÉGÂTS COLLATÉRAUX

En mai 2007, l'Atelier parisien d'urbanisme rend son étude « La fermeture de la Samaritaine et son impact sur le quartier environnant. Un quartier traumatisé. » L'enquête porte sur un périmètre de 15 hectares, des rues de Marengo et de l'Amiral-de-Coligny à l'ouest, à la rue des Lavandières-Sainte-Opportune à l'est et de la rue Saint-Honoré au nord aux quais du Louvre et de la Mégisserie au sud. Soit 3 000 habitants, 8 600 emplois et 300 commerces. 60% de ces derniers font état d'une baisse de leur chiffre d'affaires de l'ordre de 20% depuis juillet 2005. Seuls H&M, Zara et C&A affichent des résultats en hausse. Les directeurs de magasins évoquent une clientèle plus jeune et plus populaire qu'avant.

Sur les 725 anciens salariés, 98% ont été recasés selon la direction de la Samaritaine, mais l'impact sur l'activité économique alentour est négatif (réduction d'effectifs dans les commerces alimentaires). Un problème de taille car dans les quatre arrondissements centraux, le nombre d'emplois reste élevé (plus de 150 000 en 2005 selon l'Unedic) mais cette réserve s'érode chaque année, plus vite que dans le reste de la capitale (–9% entre 2000 et 2005 contre –5% à Paris). L'analyse des flux aux stations de bus et au métro Pont-Neuf confirme la baisse de fréquentation : –31% sur la ligne de bus 74 entre 2000 et 2006, –49% sur la ligne 75 entre 1999 et décembre 2005. Le métro Pont-Neuf enregistre, lui, une baisse de 21%. ■ **C. C.**