

# **MOBILISATION EN FRANCE CONTRE LES VENTES A LA DECOUPE**

## **INTRODUCTION DES REITS (SIIC) DANS LE MARCHE IMMOBILIER**

### **Définition**

La vente à la découpe est une forme de privatisation du logement en France. Une société immobilière achète des immeubles collectifs (minimum 10 blocs) et les vend appartement par appartement à la fois aux investisseurs privés et aux acquéreurs désirant simplement acquérir un bien.

En Allemagne, cette forme est nommée : passage de la location à la propriété privée (Umwandlung von Miets- um Eigentumswohnung).

En Allemagne comme en France, la vente de ces immeubles introduit pour le vendeur une grande plus-value. Les appartements concernés à Paris sont pour le moment de grande taille et situés dans les beaux quartiers. Les investisseurs sont les banques, les assurances et les sociétés cotées en bourse. Le secteur de l'immobilier ne répond plus qu'à des enjeux économiques et les investisseurs ne s'occupent pas de leurs locataires. Le seul choix opposé aux locataires est d'acheter ou de recevoir un congé-vente.

### **L'exemple de Paris**

A Paris les ventes à la découpe sont devenues très rentables étant donné l'explosion des prix du marché. Les investisseurs revendent rapidement leurs biens parce que la situation ne devrait, selon les experts, pas durer longtemps (le Monde, 06 mai 2005, La hausse des prix de l'immobilier augmente la richesse et satisfait les gouvernements: « *on peut attendre un crash immobilier dans les prochains 18 mois, les loyers ne peuvent pas encore monter* »).

Si l'appartement est occupé, comme dans la plupart des cas, le locataire en place a le droit de préemption sur le bien. S'il refuse d'acheter, il peut être soumis à un congé-ventes à la fin de son bail. Le président de Gecina, Société Immobilière d'Investissement Coté explique pourquoi la vente est plus rentable que la location : les hausses de loyers sont limitées pendant la durée du contrat pendant que les prix de locations explosent en cas de nouveau contrat. Ainsi, les locataires ne quittent pas leur appartement et le louent à un prix bien en-dessous du marché. La vente à la découpe est la seule stratégie profitable. Les grands appartements vendus (qui peuvent être aussi divisés en plusieurs appartements) sont très prisés dans une métropole avec un tel manque de logement. Même si les locataires ont la priorité sur l'achat, le prix de vente s'oriente sur le marché. Et celui-ci est inaccessible pour les locataires en place.

Dans les années 2003 et 2004, 15% des ventes de logements immobiliers enregistrés sont des ventes à la découpe. En tout, on peut compter 30.000 logements concernés.

Les ventes se situent pour le moment sur les immeubles haussmanniens des beaux quartiers parisiens. Les prix sont, dans ces situations, extrêmement

hauts et seules des personnes à revenus très élevés peuvent se permettre de les acheter. Les personnes touchées sont, dans ce cas, non seulement les personnes défavorisées mais aussi les classes moyennes. Celles-ci doivent se déplacer dans les quartiers moins chics (11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>- Barbès, 19<sup>ème</sup> arrondissements), là où sont des logements encore *abordables*. Ainsi, l'offre de logement pour les personnes à revenus modestes est encore moins importante (étude de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne).

De même, dans les grandes villes de province comme Lille ou Marseille ces ventes accentuent le phénomène de gentrification et d'exclusion des plus défavorisés des centres ville.

### **Les sociétés immobilières, les Fonds de Private Equity et les REITs**

Entre 1999 et 2004 GECINA et SIMCO, les deux plus grandes sociétés immobilières françaises cotées en bourse ont vendu plus de 15.000 logements. Par exemple, pendant l'année 2003, 3.200 logements de GECINA ont été vendus au fonds de pension WESTBROOK. En 2004, la situation ne s'est pas améliorée: 379 immeubles et 3.230 m<sup>2</sup> surfaces de bureaux ont été vendues pour 106,5 Million d'euros.

La loi des finances de 2003 a introduit les REITs (Real Estate Investment Trusts) françaises dans le marché. Ce sont des sociétés immobilières cotées en bourse, non taxées. Les SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotées) sont les REITs françaises et sont apparues par les défiscalisation des classiques « SII » (Société d'Investissement Immobilier et de gestion). Les sociétés immobilières cotées en bourse avec un capital de plus de 15 Millions d'Euro sont exonérées d'impôts<sup>1</sup>.

Le laisser-faire des REITs françaises sous la forme de SIIC a développé la spéculation immobilière et soutenu qu'une partie des biens soit pris en charge par des capitaux internationaux. Un exemple concret : en 2003, GECINA s'est inscrite comme SIIC. En mars 2005, 30% des capitaux de la société ont été vendus à la société espagnole Metrovacesa, devenant le plus grand actionnaire immobilier européen.

En Allemagne, le modèle des REITs françaises est présenté par les lobbies financiers comme un exemple positif, dont ils engagent un programme de recherche pour comprendre mieux comment cela fonctionne. L'introduction des REITs en France commence à fragiliser l'accès au logement social ou accessible. En Allemagne, on veut les prendre en exemple.

### **Les mouvements français de mobilisation**

---

<sup>1</sup> Le nouveau dispositif permet aux SIIC, dont le capital est supérieur à 15 millions d'euros et dont l'objet principal est l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou qui détiennent des participations dans des filiales dont l'objet social est identique, de bénéficier sur option d'une part d'une imposition des plus-values latentes au taux réduit de 16.5 % lors de leur entrée dans le dispositif de transparence fiscale ( les SIIC ont vocation à être soumises à des obligations déclaratives qui seront prévues par décret) prévu par ledit article et d'autre part, d'une exonération d'impôt sur les sociétés à la condition toutefois que les sociétés qui opteraient pour le nouveau régime distribuent les bénéfices exonérés. Source : loi des finances 2003, impôts sur les sociétés <http://www.financespubliques.com/lf2003istva.htm>

Quand en 2003, 3.200 logements de la société GECINA ont été vendus au fonds américains Westbrook-Partners pour 1,2 Milliards d'euros, les locataires concernés ont réagi par la fondation d'associations d'habitants. Tout d'abord, associations par immeuble, puis un collectif « découpé » a été créé.

Voici quelques exemples de mobilisation :

- 1- Juillet 2003: une première association contre les ventes à la découpe a été fondée : *l'association des locataires du square du Roule et de la rue du faubourg St Honoré* <http://www.associationduroule.org/>

En 6 ans, les locataires ont connu quatre propriétaires différents. Les immeubles, construits en 1880, ont toujours été voués à la location. L'association représente les locataires face au propriétaire et demande plus d'informations et explique aux locataires leurs droits. Ce mouvement est inhabituel car il concerne des personnes aux revenus moyens ou élevés. Par exemple, l'actrice Jeanne Moreau est vice-présidente de l'association. Les membres de l'association peuvent obtenir des conseils juridiques gratuits auprès de la C.N.L (Confédération Nationale du Logement), association de locataire primordiale pour la défense des intérêts des locataires en France.

- 2- Au **42 rue de Chaligny**, dans un immeuble privatisé du 12ème Arrondissement, une nouvelle forme de mobilisation s'est développée. Une alliance entre l'organisation du D.A.L. (Droit au Logement) et des locataires ont conduit à l'occupation de deux immeubles vides. Deux familles d'immigrés ont pu, avec l'aide des locataires, s'installer dans les immeubles vides. La presse a massivement fait état de cette initiative: pas seulement les feuillets professionnels mais aussi les Magazines de mode comme „Elle“. (Elle,23 Mai 2005 – p. 133-136. „*la crise du logement est à la porte*“)

- 3- En juin 2004, **les victimes de vente à la découpe de Westbrook se sont regroupés dans un Collectif**, qui compte 40 associations de locataires à Paris et dans la périphérie. Ils s'appellent „Découpés“. Depuis se sont ralliées au collectif des associations d'autres propriétaires.

Le but du collectif est :

- Conseil juridique
- Représentation d'intérêts
- Représentation des habitants devant la justice, s'il le faut.
- Mise en réseau des associations de locataires

Le *Collectif* met en place également un site en commun

<http://www.federation-locataires-westbrook.org> .

Il met en place des actions et communiqués de presse sur les problèmes de privatisation en France et sur ses conséquences pour la mixité sociale.

Le 17 Mai 2005, 200 personnes ont manifestés auprès des organisations „classiques“ de locataires (CNL, CGL, CSF) devant le ministère du logement. Ils voulaient une loi qui protège les locataires face aux ventes à la découpe.

Une proposition de loi a été examinée en première lecture le 16 juin par l'Assemblée Nationale, mais elle reste insatisfaisante.

4- Une organisation à Marseille est partenaire du collectif depuis le 28 février 2005 („un centre ville pour tous“).

<http://www.centrevillepourtous.asso.fr/>

„*Centre ville pour tous*“ se bat contre la privatisation parce qu'elle exclue les plus démunis des centre-villes. Le groupe défend la mixité sociale dans les centre-villes et lutte contre la ségrégation sociale et spatiale. Ensemble avec des étudiants en architecture de Paris-La Villette, ils réfléchissent comment la réhabilitation des anciens immeubles du centre-ville de Marseille puisse être menée afin d'être supportée par les classes défavorisées. Il y a également à Marseille des exemples de ventes à la découpe et de privatisation.

Les formes d'action de „Centre ville pour tous“ sont militantes :

- Informations sur les droits
- Travail public : manifestations, pétitions, communiqués de presse
- Propositions de lois et de bases juridiques de protection
- Représentation des habitants devant la justice, s'il le faut.

Les contacts commencent à être pris avec ces associations, en parallèle avec le travail autour des organisations allemandes qui se mobilisent pour la lutte contre les privatisations et contre la globalisation du logement.

Des chercheurs (Stephan Müller) de l'université de Dortmund commencent un programme de recherche pour étudier de manière approfondie la question des fonds de Private Equity.

Les principes de cette lutte sont soutenus par :

- le DMB, Association allemande de défense des locataires : « *le logement concerne les gens, pas l'argent* »,
- Anke Fuchs, présidente, lors de l'assemblée générale des locataires (mai 2005), à laquelle le chancelier Schröder a répondu « *le logement est un bien financier mais pas un objet de spéculation* ». Celui-ci s'est engagé à lancer une étude sur les REITs auprès du ministre des finances. C'était trois jours avant la crise du chancelier et la mise en place des élections du Bundestag.

Elodie VITTU,  
Programme de Lutte contre les exclusions urbaines, « Echanges et Partenariats »  
Thème de la mission : Lutte contre la privatisation du logement social  
Lieu d'accueil : association de locataires, Mieterverein Witten, Allemagne  
Responsables : Lilia Santana (AITEC) et Knut Unger (Mieterverein Witten)