

ASSEMBLÉE NATIONALE

DEBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

12^e Législature

QUESTIONS

remises à la présidence de l'Assemblée nationale

RÉPONSES

des ministres aux questions écrites



Baux
(*baux d'habitation - congé pour vente - réglementation*)

47160. - 21 septembre 2004. - M. Joël Giraud attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la procédure de congé pour vente (art. 15 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée). La suspension des expulsions des locataires de bonne foi dans les habitations à loyer modéré (HLM) annoncée le 13 mai 2004 par le Gouvernement concerne exclusivement les 1 500 expulsions menées chaque année à leur terme dans le parc social, alors que 6 000 sont exécutées dans le privé pour 111 000 demandes déposées en 2002 auprès des tribunaux. Il regrette qu'une importante proportion de ces 6 000 expulsions dans le parc privé soit la conséquence de congés pour vente. Ces expulsions touchent des locataires auxquels aucun défaut de paiement n'est reproché, de parfaite bonne foi, souvent fragiles mais qui ne peuvent tout simplement pas devenir propriétaires. La procédure de congé pour vente est instrumentalisée par les fonds d'investissement, notamment américains, qui ont acquis par exemple par blocs d'immeubles près de la moitié des surfaces disponibles à Paris durant les six dernières années dans le but de les revendre par lots. De fait, les demandes d'expulsion dont ces fonds se prévalent sont uniquement motivées par la spéculation, afin de vendre au plus vite des logements acquis occupés, et dont l'habitant a été expulsé par coercition. Ces congés pour un motif de vente sont particulièrement choquants et abusifs car le bailleur est en ces cas une personne morale possédant un stock important de logements loués, qui dispose de ce fait aisément de la possibilité de vendre à l'occasion de départs naturels issus de son stock, ou de gérer une valorisation prenant en compte des cessions de logements occupés pour un prix modestement inférieur. En regard, le congé pour vente est particulièrement lourd de conséquences humaines. Il éradique massivement et durablement une mixité sociale préexistante en dehors du logement social. Le bilan de ses effets est un désastre. C'est aujourd'hui un outil privilégié de spéculateurs qui mettent à la rue des locataires respectueux de tous leurs engagements, afin de contenter à ce prix effrayant leur appétit comptable, de surcroît de manière marginale. Un *status quo* serait dramatique. Cohérence, efficacité et saine appréhension des enjeux facteurs de la cohésion sociale conduiraient *a minima* à réserver la procédure de congé au motif de vente aux seuls bailleurs personnes physiques se dégageant d'un investissement personnel (le plus souvent unique). Une telle disposition limiterait la spéculation - en particulier de source internationale - et apporterait une détente aux prix immobiliers sans modifier en rien les données de fond du marché. Alors que se loger est une nécessité vitale, il demande quelles mesures effectives seront mises en œuvre concernant le congé pour vente afin d'éviter les nombreuses mises à la rue, au profit de spéculateurs souvent internationaux, de locataires payant un loyer sans retard.