

SENAT

SÉANCE DU 11 MARS 1997

M. le président. Mme Danièle Pourtaud rappelle à M. le ministre délégué au logement que la SEFIMEG, après de nombreux investisseurs institutionnels, a décidé brutalement il y a quelques mois de mettre en vente, par appartement, la plus grande partie de son patrimoine locatif parisien. C'est le cas, en particulier, de l'immeuble qui est situé rue du Commandant-Mouchotte, dans le xive arrondissement, et qui est l'un des plus grands ensembles locatifs existant dans la capitale.

Ainsi, 430 locataires, c'est-à-dire plus de 1 000 personnes, sont concernés ; ils doivent donner leur réponse au plus tard le 21 mars prochain, donc dans des délais extrêmement brefs, les baux arrivant à expiration n'étant pas renouvelés.

Les appartements sont proposés à un prix relativement élevé, étant donné l'ancienneté de l'immeuble et l'état des parties communes très importantes.

Il en résulte une forte et légitime inquiétude des locataires, dont beaucoup habitent là depuis de très nombreuses années, étant âgés ou qui, n'ayant pas des ressources suffisantes pour se porter acquéreurs, risquent d'être confrontés à une situation très difficile, voire dramatique.

Il convient en outre de préciser que cet immeuble a été construit il y a trente ans sur un terrain de la SNCF et de la ville de Paris, avec l'aide de la collectivité publique dans le cadre d'une convention Etat-ville, pour répondre aux besoins de logements intermédiaires des classes moyennes ; un certain nombre de logements ont été réservés aux rapatriés d'Afrique du Nord, qui y résident toujours, et une vingtaine d'ateliers-logements d'artistes ont bénéficié d'un conventionnement spécifique.

Pour toutes ces raisons, les autorités municipales parisiennes, mais aussi le Gouvernement, ne peuvent se désintéresser du sort de ces centaines de locataires et de familles et des conséquences à la fois économiques, sociales et humaines d'une telle opération.

Aussi, elle lui demande, d'une part, d'intervenir auprès de la SEFIMEG, afin qu'elle accepte, ce qui n'est pas le cas jusqu'à présent, d'engager une véritable négociation avec les locataires rassemblés au sein de l'association des locataires Maine-Montparnasse, et, d'autre part, de lui indiquer les dispositions qu'il compte prendre afin que soit respecté le droit constitutionnel au logement. (N° 580.)

La parole est à Mme Pourtaud.

Mme Danièle Pourtaud. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, la SEFIMEG, après de nombreux autres investisseurs institutionnels, a décidé brutalement, il y a quelques mois, de mettre en

vente par appartements la plus grande partie de son patrimoine locatif parisien.

C'est le cas, en particulier, de l'immeuble qui est situé rue du Commandant-Mouchotte, dans le XIV^e arrondissement, et qui est l'un des plus grands ensembles locatifs existant dans la capitale. C'est ainsi que 430 locataires, c'est-à-dire plus de 1 000 personnes, sont concernés. Et l'on peut craindre que, d'ici peu de temps, 2 000 autres ne soient dans le même cas, puisque le Groupement foncier français, propriétaire du deuxième immeuble de cet ensemble immobilier, a annoncé son intention de vendre.

Les locataires de la SEFIMEG doivent choisir : acheter ou partir, et donner leur réponse au plus tard le 21 mars prochain, donc dans des délais extrêmement brefs, les baux arrivant à expiration n'étant pas renouvelés.

Les appartements sont proposés à un prix relativement élevé, étant donné l'ancienneté de l'immeuble et l'état délabré de certaines parties communes très étendues. Il est d'ailleurs prévu qu'à court terme des travaux de remise aux normes de l'électricité, de rénovation du chauffage et de façade, pour ne citer que ceux-là, devront être effectués, ce qui nécessitera un coût supplémentaire de plusieurs dizaines de milliers de francs par appartement.

Il en résulte une forte et légitime inquiétude des locataires, dont beaucoup habitent là depuis de très nombreuses années. Certains, âgés ou n'ayant pas de ressources suffisantes pour se porter acquéreurs, risquent d'être confrontés à une situation très difficile, voire dramatique.

Or il semble qu'aujourd'hui la mise en vente de cet immeuble corresponde, pour la SEFIMEG, à une opération purement financière et spéculative, destinée à financer des opérations dans l'immobilier de luxe.

Il me semble important de préciser que, si la SEFIMEG est, certes, une société de droit privé, plusieurs de ses actionnaires sont des banques publiques.

Il convient, en outre, de rappeler que cet immeuble a été construit il y a trente ans sur un terrain de la SNCF et de la ville de Paris, avec l'aide de la collectivité publique, dans le cadre d'une convention Etat-ville, pour répondre aux besoins de logements intermédiaires des classes moyennes.

Un certain nombre de logements ont par ailleurs été réservés à des rapatriés d'Afrique du Nord, qui y résident depuis toujours, et une vingtaine d'ateliers-logements ont bénéficié d'un conventionnement spécifique financé par le ministère de la culture.

Par ailleurs, les immeubles concernés forment une copropriété dans laquelle l'Etat, à travers La Poste, le Groupement foncier français, Elf et la SEFIMEG sont liés par une convention d'indivision forcée, liée, en particulier, à la servitude accordée à la SNCF. L'Etat restera donc partie prenante dans cette copropriété.

Ainsi, que ce soit à travers les conditions initiales de l'opération - terrain public, subventions publiques - à travers les conditions d'attribution des logements - conditions de revenus, rapatriés, artistes - ou à travers la présence de l'Etat dans la copropriété, même si la vente des appartements de la SEFIMEG était réalisée, l'Etat a été et sera impliqué dans l'existence et le devenir de cet ensemble immobilier.

Pour toutes ces raisons, les autorités municipales parisiennes, mais aussi l'Etat, ne peuvent se désintéresser du sort de ces centaines de locataires et des conséquences à la fois économiques, sociales et humaines d'une telle opération.

Le maire de l'arrondissement et le maire de Paris ayant opposé une fin de non-recevoir aux demandes de l'association des locataires et des élus, ceux-ci se tournent légitimement vers l'Etat.

Il me semble, monsieur le ministre, que toutes les solutions doivent être recherchées avec l'association de défense des locataires pour assurer le maintien dans les lieux des locataires actuels.

Les solutions envisagées pourraient en particulier s'orienter vers le rachat global ou partiel de l'immeuble par un organisme de logement social, l'aménagement des prix - très élevés à l'heure actuelle, je le répète - ou des conditions d'emprunt comportant des bonifications de taux en fonction des situations des occupants.

Dans tous les cas, une procédure qui aboutirait à l'expulsion des plus fragiles et des plus démunis serait inacceptable.

C'est pourquoi, monsieur le ministre, je vous demande, d'une part, de bien vouloir faire différer la vente, la date du 21 mars ne permettant pas de rechercher valablement une solution satisfaisante, et, d'autre part, ce que vous comptez faire pour assurer le maintien dans les lieux de tous les occupants qui le souhaitent.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. Philippe Vasseur, *ministre de l'agriculture, de la pêche et de l'alimentation.*
Madame le sénateur, je vous prie d'excuser M. Pierre-André Périssol, qui ne peut pas vous répondre personnellement pour des raisons tout à fait indépendantes de sa volonté et qui m'a prié de vous fournir les éléments de réponse suivants.

La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a instauré un équilibre jugé généralement satisfaisant entre les intérêts respectifs des bailleurs et des locataires.

Lorsqu'un bailleur veut vendre à son locataire, il ne peut le faire qu'au terme du bail, en respectant un préavis de six mois. Le locataire bénéficie alors d'un double droit de préemption.

Le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente. Il vaut offre de vente au profit du locataire. Le locataire dispose alors de deux mois pour accepter l'offre, et de quatre mois supplémentaires pour

réaliser la vente s'il doit recourir à un emprunt.

Lorsque le locataire n'a pas accepté l'offre de vente et que le propriétaire trouve un acquéreur pour un prix inférieur à celui qui a été proposé au locataire dans l'offre initiale, il doit en informer le locataire, qui bénéficie alors de son deuxième droit de préemption.

En outre, si le bailleur donne congé à un locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le SMIC, il doit lui faire une proposition de relogement. Le nouveau logement doit correspondre aux besoins et aux possibilités du locataire âgé et être situé soit dans le même arrondissement, soit dans un arrondissement ou dans une commune limitrophe. Ainsi, les locataires les plus vulnérables bénéficient d'une protection particulière.

Ces dispositions de la loi de 1989 sont mises en oeuvre par la société SEFIMEG. D'après les renseignements qui ont été fournis par cette société, les prix proposés aux locataires sont attractifs par rapport au marché, d'autant que la SEFIMEG prend à sa charge les droits de mutation, ce qui équivaut à un rabais de 10 %, et qu'elle accepte une remise supplémentaire en fonction de l'ancienneté du locataire.

Telle est, madame le sénateur, la réponse que M. Pierre-André Périssol m'a demandé de vous apporter.

Mme Danièle Pourtaud. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à Mme Pourtaud.

Mme Danièle Pourtaud. Monsieur le ministre, vous me répondez « loi du marché, règles du privé ». Vous me dites que les règles générales concernant les bailleurs privés s'appliquent à cette opération.

Il est un peu dommage que votre collègue le ministre Pierre-André Périssol ne se souvienne pas de ce qu'écrivait le député Pierre-André Périssol sur le droit au logement !

Mais revenons au cas des locataires de la SEFIMEG.

Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, cet immeuble construit avec l'aide de l'Etat va faire l'objet d'une opération purement spéculative puisqu'il s'agit, pour la SEFIMEG, de financer sa reconversion dans le logement de luxe. Peu importe, alors, le sort des personnes âgées. Certes, vous avez bien voulu rappeler qu'elles auront le droit d'être relogées dans des arrondissements limitrophes, voire dans des communes limitrophes. Je leur laisse le soin d'apprécier la générosité de l'offre !

Cette opération est détournée de son but initial. « On ne peut que regretter que le financier l'emporte sur le politique », déclarait récemment M. Jean Dubuisson, architecte de l'immeuble, qui vient de recevoir un hommage de la nation pour l'ensemble de son oeuvre.

Monsieur le ministre, je pense que votre réponse ne pourra pas donner satisfaction aux nombreux locataires de cet immeuble.